

Informe N° IC-2015-119

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria realizada el 1 de junio de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la providencia de 4 de junio del 2014, emitida por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, dentro del Juicio de Partición de Bienes Sucesorios No. 17203-34462-2013, en la cual solicita el respectivo informe de subdivisión del predio No. 190546, clave catastral No. 30302-01-008 de propiedad de la señora Tipán Vilaña Rosario y otros, ubicado en el sector del Panecillo, parroquia Centro Histórico.

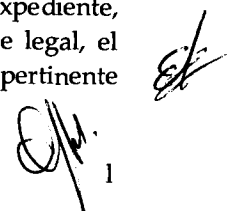
**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. 7283 de 21 de noviembre de 2014, a fojas 10 del expediente, el Ing. Jhofre Echeverría, Administrador Zonal Centro "Manuela Saénz", emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Al respecto esta Zona Administrativa informa que la zonificación que está establecida para el sector es ZR1 (ZR), es decir área de riesgo por tener pendientes mayores a 30 grados, esta zonificación no determina cual es la dimensión mínima de los lotes para la subdivisión de este predio en específico, por tanto no se puede saber si es factible la subdivisión de este predio en específico, por tanto no se puede saber si es factible o no hasta que se cambie la zonificación debiendo por tanto el propietario actuar conforme a lo que se establece la Ordenanza 432, art. 66, literal H, por tanto al momento el predio de la señora TIPAN VILAÑA ROSARIO Y OTROS es indivisible con la actual zonificación. (...)"*

**3. INFORME LEGAL.-**

Mediante oficio referencia No. 2014-02416 de 13 de marzo de 2015, a fojas 12-13 del expediente, el Dr. Gastón A. Velásquez Villamar, Procurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:



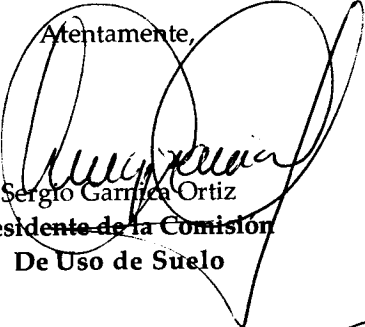
"(...) Para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe técnico mencionado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable acerca de la subdivisión material del predio N° 190546, clave catastral 30302-01-008, debido a que de conformidad con el informe de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz No. 0007283 de 21 de noviembre de 2014, el predio no es factible de subdivisión, hasta que no se realice el estudio de suelo y el cambio de zonificación sea aprobado por el Concejo Metropolitano. (...)"

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 1 de junio de 2015, acoge los criterios técnico y legal, y con fundamento en los artículos 57 literal x), 85, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo ... (66) literal h) de la Ordenanza Metropolitana No. 432, reformativa de la Ordenanza 172 relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para el fraccionamiento del predio No. 190546, clave catastral No. 30302-01-008, de propiedad de la señora Tipán Vilaña Rosario y otros, ubicado en el sector del Panecillo, parroquia Centro Histórico.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Sergio Garriga Ortiz  
Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

Msc. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

  
Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano

Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en trece fojas.  
Abg. Carlos Chávez.  
(2014-069769)



UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.-

Oficio No. 1047-2013-34462-SVS-UJTFMNAQ  
Quito, 4 de junio del 2014

Señor Alcalde:  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

Dentro del juicio 17203-34462-2013, DE PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS hay lo que sigue:

**CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA. UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE QUITO.** Quito, lunes 2 de junio del 2014, las 15h53. VISTOS: Una vez que se ha realizado la audiencia de conciliación a fs. 75 de autos, en la que las partes se han puesto de acuerdo e indican parte pertinente que se transcribe: " Las partes , tanto actores como demandados hemos llegado a un acuerdo para viabilizar la partición y aplicar el principio de celeridad que consagra el art. 169 d la Constitución de la República del Ecuador, en esta audiencia hemos decidido que se tenga como no formuladas las cuestiones de resolución previa, especialmente la parte demandada desiste de las mismas y la parte actora las acepta." y en virtud que revisado el proceso las pretensiones por cuestiones previas no se encuentran inmersas de conformidad a lo dispuesto en el Art. 641 del Código de Procedimiento Civil y por el acuerdo llegado, de conformidad con el Art. 646 del Código de Procedimiento Civil y de la revisión de lo obrante en el proceso y en virtud de que no existe cuestión previa que resolver, se RESUELVE: CONTINUAR con la sustanciación de esta causa, sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo inciso del mencionado artículo. Ejecutoriado que sea esta resolución y una vez que se haya presentado dentro del proceso los documentos necesarios realizados en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual oficiase conforme lo solicitan las partes en la audiencia de conciliación ("...se remita atento oficio al señor Alcalde Metropolitano de Quito, para que ordene a quien corresponda a fin de que otorgue una certificación en la que conste si es factible la subdivisión material del predio NO. 190546, clave catastral 30302-01-008, cedula de identidad 170285845-5 a nombre del propietario TIPÁN VILAÑA ROSARIO Y OTROS..."), se convocará a las partes a la respectiva junta de conciliación conforme lo dispone el Art. 647 del mismo cuerpo legal antes invocado.- Notifíquese y cúmplase.-

Zona Centro.

Lo que comunico a usted para fines de ley.

DRA. TERESA CASTELO BENITEZ  
SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL



Alcaldia Metropolitana  
RECEPCIÓN  
0 01212

FECHA DE INGRESO: 09 JUN. 2014

RECIBIDO POR: *D. Castro*

DIR. UNIDAD JUDICIAL: JUAN LUIS BARRERA TEL: 3952300 EXT. 12318-12306

1

2406-24

0007283

DESPACHADO 21 NOV 2014



ALCALDÍA

Administración Zonal  
"Manuela Sáenz" (Centro)

Quito, 24-10-14

Dr.

Rómulo García Sosa

Presente

De mi consideración:

En atención al oficio 2014/134839/32882, mediante el cual solicita realizar una ampliación al informe con número de trámite 04322 despachado el 09 de julio del 2014, en el cual deberá contener el pronunciamiento favorable o desfavorable respecto a lo solicitado y las razones que lo fundamentan.

Al respecto, esta Zona Administrativa informa que la zonificación que está establecida para el sector es ZR1 (ZR), es decir área de riesgo por tener pendientes mayores a 30 grados, esta zonificación no determina cual es la dimensión mínima de los lotes para la subdivisión de este predio en específico, por tanto no se puede saber si es factible o no hasta que se cambie la zonificación debiendo por tanto el propietario actuar conforme a lo que establece la Ordenanza 432, art. 66, literal H, por tanto al momento el predio de la señora TIPAN VILAÑA ROSARIO Y OTROS es indivisible con la actual zonificación.

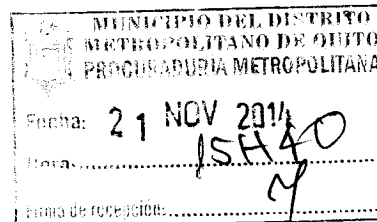
Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Jorge Echeverría

**ADMINISTRADOR ZONA CENTRO**

**"MANUELA SAENZ"**



Elaborado	Arq. Manolo Arcos	
Revisado	Dra. Yleana Wery	

Adj. I.R.M. preliminar en el que se puede observar lo indicado.

*Comisión*

*[Handwritten mark]*

**QUITO**

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

**Expediente N° 2014-02416**

Doctor  
Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

13 MAR 2015

De mi consideración:

*2014-069769*

Mediante Oficio N° SG 0392 de 14 de julio de 2014, mediante el cual solicita se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, un informe y criterio legal respecto del requerimiento formulado por la doctora Teresa Castelo Benalcázar, Secretaria de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer y Adolescencia de Quito, respecto de la factibilidad de subdivisión del predio N° 190546, clave catastral N° 30302-01-008 de propiedad de la señora Tipán Vilaña Rosario y Otros.

**INFORME TÉCNICO:**

1. Mediante oficio No. 0007283 de 21 de noviembre de 2014, el Ing. Jhofre Echeverría, Administrador de la Zona Centro "Manuela Sáenz", informa: "...esta Zona Administrativa informa que la zonificación que está establecida para el sector es ZR1 (ZR), es decir área de riesgo por tener pendientes mayores a 30 grados, esta zonificación no determina cual es la dimensión mínima de los lotes par la subdivisión de este predio en específico, por tanto no se puede saber si es factible o no hasta que se cambie la zonificación debiendo por tanto el propietario actuar conforme a lo que establece la Ordenanza 432, art. 66, literal H, por tanto al momento el predio de la señora TIPAN VILAÑA ROSARIO; y, otros es indivisible con la actual zonificación."

**BASE LEGAL:**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que al concejo municipal le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.
2. El artículo Art. 87, del referido Código señala que al Concejo Metropolitano le corresponde:  
*"v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;"*
3. El artículo Art. 470 ibídem, dispone: "*Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: <u>10H55</u>
<b>QUITO</b> ALCALDÍA	13 MAR 2015 FIRMA RECEPCIÓN: <u>KAM</u> NÚMERO DE HOJA: <u>10</u>

*13  
Tues*

diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada."

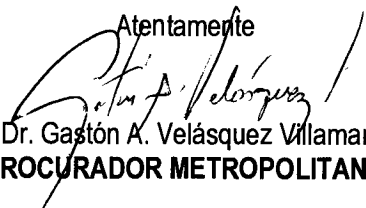
4. El artículo 66, literal h) de la Ordenanza Metropolitana 432, reformativa de la Ordenanza 172 dice:

*h) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se condicionan nuevas construcciones en zonas catalogadas como de riesgo mitigable y previo a la adopción de medidas de mitigación dispuestas por la Municipalidad, cuya responsabilidad total es compartida por el propietario, el calculista y el constructor, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, revisado por la secretaria responsable de la seguridad y gobernabilidad, y autorizado mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito."*

#### **ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

Para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe técnico mencionado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable acerca de la subdivisión material del predio N° 190546, clave catastral 30302-01-008, debido a que de conformidad con el informe de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz No. 0007283 de 21 de noviembre de 2014, el predio no es factible de subdivisión, hasta que no se realice el estudio de suelo y el cambio de Zonificación sea aprobado por el Concejo Metropolitano.

Atentamente

  
Dr. Gastón A. Velásquez Villamar  
**PROCURADOR METROPOLITANO**

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Dra. Yolanda Peñafiel	07-01-2015	
Revisado por:	Dr. Edison Yopez		