

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. ANTECEDENTE:

- 1.1. En sesión de 3 de junio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por los señores Juana Ernestina Reinoso Correa y Luis Alfredo Betún Correa, a fojas 18 del expediente, quienes manifiestan que se autorice el frente de lote No 2, del predio No. 3583229 ubicado en la parroquia Chilibulo.

2. INFORME TÉCNICO:

- 2.1. Mediante oficio No. STHV-DMGT-0460, de 29 de enero de 2019, a fojas 19 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, manifiesta:

“En razón de lo manifestado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda puede atender el presente requerimiento como un caso no previsto, en virtud de lo cual remito el expediente para que la Comisión que usted preside se sirva alcanzar del Concejo Metropolitano, la resolución pertinente que autorice que en la subdivisión propuesta uno de los lotes tenga un frente de 6.40m, previo a cumplimiento de la disposición legal invocada.”

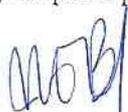
- 2.2.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-2254 de 14 de mayo de 2019, a fojas 24 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, manifiesta:

“Por lo expuesto y tomando en consideración la disposición legal invocada, me permito indicar que no es factible acoger el criterio legal de Procuraduría Metropolitana, por cuanto la normativa legal expuesta en su criterio se aplica cuando en un lote no se puede edificar al respetar la zonificación asignada, y el presente caso se trata de la subdivisión de un terreno que tiene los frentes de 6,40m, que imposibilita que cumpla con el frente mínimo de la normativa vigente (10m), por lo que nos ratificamos en el informe técnico emitido mediante Oficio No. STHV-DMGT-00460 del 29 de enero de 2019.”

3. INFORME LEGAL:

- Mediante oficio, en referencia al expediente No. PRO-2019-00362 de 21 de marzo de 2019, a fojas 21 - 22 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO



"Del análisis del informe técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y del Informe de Regularización Metropolitana emitido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que existe una propuesta de fraccionamiento sobre el predio No. 3583229, que tiene dos frentes, el primero hacia la calle José Antonio Jerves, con un frente de 13.06m y el segundo frente hacia la calle Chilibulo, con un frente de 6,40m. De acuerdo a la zonificación asignada el frente mínimo para el predio es de 10m, lo cual no le permitiría cumplir con el frente mínimo hacia la calle Chilibulo.

Ante esta situación consideramos que el presente caso, por la configuración del lote, podría acogerse al tratamiento establecido en el artículo... (67) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que prevé el trámite que se debe aplicar para casos como el presente, en que no es posible aplicar la zonificación respecto a uno de los frentes del lote materia de la propuesta de subdivisión.

Sin perjuicio de lo manifestado, dejamos a salvo la facultad de la Comisión de Uso de Suelo para aplicar el trámite de caso no previsto o el de la inaplicabilidad de la zonificación, debiendo para ambos casos contar con el sustento técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión realizada el 03 de junio de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.6 numerales 1 y 2; y IV.1.67 numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento del predio No. 3583229, ubicado en la calle Chilibulo y José Antonio Jerves, parroquia Chilibulo; por lo tanto, no se autoriza que el frente del lote No. 2 sea de 6,40m que es menor al frente mínimo (10m).

Dictamen que la Comisión pone en consideración, salvo mejor criterio.

Atentamente,

Dr. René Bedón

Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

Msc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Ab. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

uy

Quito D.M., 26 de octubre de 2018

Arq. Jacobo Herdoiza
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente. -

Nosotros, Juana Ernestina Reinoso Correa y Luis Alfredo Betún Correa, solicitamos comedidamente se autorice el frente del lote No2 del fraccionamiento propuesto ya que el frente mínimo no cumple de acuerdo al Informe de Regularización Metropolitana IRM No 668646 del lote ubicado en Chilibulo, parroquia Chilibulo de este cantón con predio No. 3583229 de nuestra propiedad.

Por la favorable atención anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,



Sra. Juana Ernestina Reinoso Correa
CC: 170370473-2
Telf.: 0999817457
Email: tempusgrupo@gmail.com



Sr. Luis Alfredo Betún Correa
CC: 170739758-2

-Adjunto copia IRM No. 668646
-Adjunto plano físico y digital

tempusgrupo@gmail.com.

18 fojas

Fecha: 29 ENE 2019 Hora 14:30

Nº. HOJAS -1ah-

Recibido por: [Firma]

Oficio N° STHV-DMGT-DM Quito,

Ticket GDOC N° 2018-171243

0460

29 ENE 2019

Licenciado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente

Asunto: Frente mínimo para subdivisión

De mis consideraciones:

En atención al trámite mediante el cual la Sra. Juana Ernestina Reinoso Correa solicita se autorice que en la subdivisión propuesta para el lote con predio No. 3583229, clave catastral 30607-05-056, ubicado en las calles Chilibulo y José Antonio Jerves, parroquia Chilibulo, se autorice que el frente del lote No. 2 sea de 6.40 m que es menor al frente mínimo (10 m) por cuanto ese es el frente del lote hacia la calle Chilibulo, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Según IRM No. 668646 del 16 de julio emitido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, el lote tiene zonificación D3(D203-80), Lote mínimo: 200 m², Frente mínimo: 10 m, Uso de suelo: RU2.
- De acuerdo al plano de la subdivisión propuesta, el terreno a ser subdividido en dos lotes, tiene frente a dos vías: en 13,06 m hacia la calle José Antonio Jerves y en 6,40 m hacia la calle Chilibulo; los lotes propuestos cumplen con el lote mínimo (200 m²) y con la relación frente-fondo (1:5), el lote No. 1 cumple con el frente mínimo (10m) pues tiene 13.06 m, no así el lote No. 2 que tiene 6.40 m de frente.

NORMATIVA VIGENTE

La Ordenanza Metropolitana No. 0172 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0210, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en la parte pertinente estipula:

Artículo... (6).- Casos no previstos.-

1. Los casos no previstos en este Libro serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

CONCLUSIONES

Al revisar la propuesta de subdivisión consideramos que técnicamente el proyecto es ejecutable por las siguientes consideraciones:

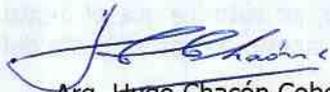
...2...

- En la inspección al sitio se constató que el terreno tiene dos frentes: 13,06m hacia la calle José Antonio Jerves y en 6,40m hacia la calle Chilibulo, que imposibilita que uno de los lotes pueda cumplir con el frente mínimo (10 m) de la zonificación asignada.
- Para el presente caso, la norma legal vigente no señala los caminos técnicos y legales a seguir.

CRITERIO TÉCNICO

En razón de lo manifestado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda puede atender el presente requerimiento como un caso no previsto, en virtud de lo cual remito el expediente para que la Comisión que usted preside se sirva alcanzar del Concejo Metropolitano, la resolución pertinente que autorice que en la subdivisión propuesta uno de los lotes tenga un frente de 6.40m, previo al cumplimiento de la disposición legal invocada.

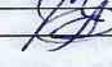
Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Documentación recibida en 17 fojas

	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2019-01-03	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

21

FECHA: 15 MAY 2019 HORA: 09:49

Nº HOJA: -24-

Recibido por: *Azeal* Oficio N° STHV-DMGT-DM Quito,

2254

14 MAY 2019

Ticket GDOC N° 2018-171243

Señores
**SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente

Asunto: Frente mínimo para subdivisión

De mis consideraciones:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1266 del 17 de abril de 2019, relacionado con la petición presentada por la Sra. Juana Ernestina Reinoso Correa quien requiere se autorice que en la subdivisión propuesta para el lote con predio No. 3583229, clave catastral 30607-05-056, ubicado en las calles Chilibulo y José Antonio Jerves, parroquia Chilibulo, se autorice que el frente del lote No. 2 sea de 6.40 m que es menor al frente mínimo (10 m) por cuanto ese es el frente del lote hacia la calle Chilibulo; y, mediante el cual manifiesta que la Comisión de Uso de Suelo resolvió "acoger el informe de la Procuraduría Metropolitana emitido mediante oficio No. 2019-00362 y remitir a usted el expediente en referencia, a fin de que se proceda conforme lo establece el artículo IV.1.67 del Libro IV.1 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito", indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-00460 del 29 de enero de 2019 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió su criterio técnico para que la propuesta de subdivisión se acoja al artículo...(6), Casos no previstos, de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, por cuanto los lotes propuestos cumplen con el lote mínimo (200 m2) y la relación frente-fondo que establece la norma, el lote 1 cumple con el frente mínimo (10m) no así el lote 2 que tiene un frente de 6,40m; y remitió el expediente a la Comisión de Uso de Suelo para su dictamen respectivo, previo conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.
- Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Expediente PRO-2019-00362 del 21 de marzo de 2019, en la parte pertinente manifiesta: "(...) consideramos que el presente caso, por la configuración del lote, podría acogerse al tratamiento establecido en el artículo... (67) de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que prevé el trámite que se debe aplicar para casos como el presente, en que no es posible aplicar la zonificación respecto a uno de los frentes del lote materia de la propuesta de subdivisión."

NORMATIVA VIGENTE

- Según IRM No. 668646 del 16 de julio emitido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, el lote tiene zonificación D3(D203-80), Lote mínimo: 200 m2, Frente mínimo: 10 m, Uso de suelo: RU2.
- La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en la parte pertinente establece:

Artículo IV.1.6.- Casos no previstos.-

- Los casos no previstos en este Libro serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.
- Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

...2...

Artículo IV.1.67.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.- (...)

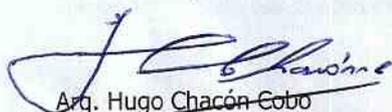
5. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa a la autorización del Concejo Metropolitano.

CRITERIO TÉCNICO

Por lo expuesto y tomando en consideración la disposición legal invocada, me permito indicar que no es factible acoger el criterio legal de Procuraduría Metropolitana, por cuanto la normativa legal expuesta en su criterio se aplica cuando en un lote no se puede edificar al respetar la zonificación asignada, y el presente caso se trata de la subdivisión de un terreno que tiene uno de los frentes de 6,40m, que imposibilita que cumpla con el frente mínimo de la normativa vigente (10m), por lo que nos ratificamos en el informe técnico emitido mediante Oficio No. STHV-DMGT-00460 del 29 de enero de 2019.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adjunto: Documentación recibida en 22 fojas

	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2019-05-10	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

COS 08-04-19

COS 08-04-2019



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **21 MAR 2019** HORA: **15:20**
Nº HOJA: **-22h**
Recibido por: *[Signature]*

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO - 2019-00362
GDOC.: 2018-171243 ✓
DM QUITO,

21 MAR. 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Mediante Oficio S/N de 26 de octubre del 2018, los señores Luis Alfredo Betún Correa y Juana Ernestina Reinos Correa solicitan que se autorice el frente del lote No. 2 del fraccionamiento propuesto ya que el frente mínimo no cumple de acuerdo al informe de Regularización Metropolitana IRM No. 668646 del lote ubicado en Chilibulo, parroquia Chilibulo de este cantón con predio No. 3583229 de nuestra propiedad.
- 1.2 Con Oficio No. SGC-2019-0501 de 11 de febrero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de subdivisión del predio No. 3583229.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Informe de Regulación Metropolitana No. 668646 de 16 de julio de 2018, suscrito por la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el predio No. 3583229 tiene una zonificación D3 (D203-80), Lote mínimo: 200 m2, Frente mínimo: 10 m, Uso de suelo: RU2.

El Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arquitecto Hugo Chacón Cobo, mediante oficio No. STHV-DMGT-460 sin fecha, manifiesta lo siguiente:

"ANTECEDENTES"

- Según IRM No. 668646 del 16 de julio emitido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, el lote tiene zonificación D3(D203-80), Lote mínimo: 200 m2, Frente mínimo: 10 m, Uso de suelo: RU2. *[Signature]*

[Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including 'Comisión de Uso de Suelo' and '21 MAR 2019']

- De acuerdo al plano de la subdivisión propuesta, el terreno a ser subdividido en dos lotes, tiene frente a dos vías: en 13.06m hacia la calle José Antonio Jerves y en 6.40 m hacia la calle Chilibulo; los lotes propuestos cumplen con el lote mínimo (200 m²) y con la relación frente-fondo (1:5), el lote No. 1 cumple con el frente mínimo (10m) pues tiene 13.06 m, no así el lote No. 2 que tiene 6.40 m de frente.

NORMATIVA VIGENTE

La Ordenanza Metropolitana No. 0172 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0210, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en la parte pertinente estipula:

Artículo... (6).- Casos no previstos.-

1. los casos no previstos en este Libro serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo metropolitano.

CONCLUSIONES:

Al revisar la propuesta de subdivisión consideramos que técnicamente el proyecto es ejecutable por las siguientes consideraciones:

- En la inspección al sitio se constató que el terreno tiene dos frentes: 13,06m hacia la calle José Antonio Jerves y en 6,40m hacia la calle Chilibulo, que imposibilita que uno de los lotes pueda cumplir con el frente mínimo (10 m) de la zonificación asignada.
- Para el presente caso, la norma legal vigente no señala los cambios técnicos y legales a seguir.

CRITERIO TÉCNICO

En razón de lo manifestado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda puede atender el presente requerimiento como un caso no previsto, en virtud de lo cual remito el expediente para que la Comisión que usted preside se sirva alcanzar del Concejo Metropolitano, la resolución pertinente que autorice que en la subdivisión propuesta uno de los lotes tenga un frente de 6.40m, previo al cumplimiento de la disposición legal invocada”.

III. BASE LEGAL:

La Ordenanza Metropolitana No. 172 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 432, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, establece:

“Art... (6).- Casos no previstos.-

1. Los casos no previstos en este Libro serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano”.

“Art... (67).- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-*P*”



[...]

5. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la zonificación, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá una resolución motivada con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate y se realizará la actualización respectiva en la base del PUOS, respecto de ese caso específico.

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Del análisis del informe técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y del Informe de Regularización Metropolitana emitido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que existe una propuesta de fraccionamiento sobre el predio No. 3583229, que tiene dos frentes, el primero hacia la calle José Antonio Jerves, con un frente de 13.06m y el segundo frente hacia la calle Chilibulo, con un frente de 6.40m. De acuerdo a la zonificación asignada el frente mínimo para el predio es de 10 m, lo cual no le permitiría cumplir con el frente mínimo hacia la calle Chilibulo.

Ante esta situación consideramos que el presente caso, por la configuración del lote, podría acogerse al tratamiento establecido en el artículo... (67) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que prevé el trámite que se debe aplicar para casos como el presente, en que no es posible aplicar la zonificación respecto a uno de los frentes del lote materia de la propuesta de subdivisión.

Sin perjuicio de lo manifestado, dejamos a salvo la facultad de la Comisión de Uso de Suelo para aplicar el trámite de caso no previsto o el de la inaplicabilidad de la zonificación, debiendo para ambos casos contar con el sustento técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente.

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	19-02-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitanano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo