



RESOLUCIÓN No. C 053-2020

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2 dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 266, determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”*;
- Que,** el artículo 84, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, manifiesta: *“Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;
- Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD”, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** conforme establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“... v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito*



RESOLUCIÓN No. C 053-2020

metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

- Que,** el artículo 326 del COOTAD determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;
- Que,** el artículo 472 del COOTAD señala que: *“Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”;*
- Que,** el artículo 473 del COOTAD establece que: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;*
- Que,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 numeral 1, determina que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que,** el artículo IV.1.64 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante, “Código Municipal”, señala que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *“a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales”;*



RESOLUCIÓN No. C 053-2020

- Que,** el artículo IV.1.65 del Código Municipal establece: *"1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman (...)"*;
- Que,** el Código Municipal en su artículo IV.1.70, numeral 1 y 5, determina que: *"1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. 5. Se considera, además, como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes"*;
- Que,** el Código Municipal en su artículo IV.1.72, sobre las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *"Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano"*;
- Que,** con oficio Nro. 0681-2019-SL-UJFMNAPMSDMQ, de 05 de agosto de 2019, el Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, solicita que el Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito emita un informe en el que se indique si el bien inmueble ubicado en el predio Nro. 133416 es susceptible de partición, ubicado en la Parroquia La Argelia, en relación al bien inmueble objeto del juicio de partición Nro. 17203-2013-17633;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0245-M de 19 de octubre de 2019, el señor Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: *"(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdivisión por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 133416 es un lote con un área de 291.37 m², y cuya área mínima es de 300.00 m², el cual deberían ser un lote con un área de 600.00m² para poder subdividir. Adjunto IRM"*;
- Que,** mediante Informe Legal Nro. 347-DJ-2019 de 21 de octubre de 2019, el señor Diego Albán Barba, Director Jurídico, de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: *"(...)"*



RESOLUCIÓN No. C 053-2020

En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: "(...) no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS, mismo que los predios No. 133416 es un lote con un área de 291.37 m², y cuya área mínima es de 300.00 m², el cual deberían ser un lote con un área de 600.00m² para poder subdividir", la propiedad de la señora Tonato Sandra Patricia y Otros, en tal sentido esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal Desfavorable, para que el requerimiento de la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía.";

- Que,** con oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0163-O de 19 de diciembre de 2019, el Dr. Édison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano emitió su criterio legal desfavorable "1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 133416, ubicado en la parroquia de la Argelia, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 291.37m². 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N°133416, ubicado en la parroquia la Argelia, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.";
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 026, de 13 de enero de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 133416, ubicado en la parroquia La Argelia de este cantón; y,



RESOLUCIÓN No. C 053-2020

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública de la continuación de la sesión No. 055 ordinaria realizada el 02 de julio de 2020, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-007 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República; y artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2020-007, emitido por la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 20 de enero de 2020, y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 133416, clave catastral 31503 13 002, ubicado en la parroquia La Argelia, solicitada por la Sra. Sandra Patricia Tonato, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300.00 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 291.37 m²; y, como tal, no es factible de subdivisión material, conforme la normativa vigente.

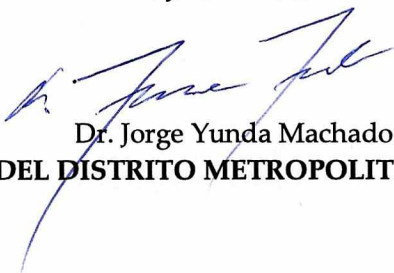
Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Eloy Alfaro y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el 02 de julio de 2020.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de julio de 2020.

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 053-2020

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la continuación de la sesión No. 055 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 02 de julio de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 de julio de 2020.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de julio de 2020.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2020-07-02	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2020-07-02	