



RESOLUCIÓN No. C 124-2021

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



RESOLUCIÓN No. C 124-2021

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 2156 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”;*
- Que,** el artículo 2157 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 2162, 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 2164, 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”;*



RESOLUCIÓN No. C 124-2021

Que, mediante solicitud de 28 de junio de 2021, el doctor Diego Escobar, Procurador Judicial de la señora Dolores Verónica Monge Ramos, solicitó el informe de factibilidad de partición del predio No. 415165 y manifiesta: *“Adjunto todos los documentos enviados vía email del trámite que se me atendió, a fin que, por favor la respuesta se me ENTREGUE DE FORMA FÍSICA Y FIRMADA y poder presentar en el Juzgado”;*

Que, informe técnico No. MPC-006-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021, la arquitecta María Paz Coronel Muñoz, Jefe de Gestión Urbana Subrogante de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 415165, clave catastral N° 4070108032 pertenece a **RAMIREZ ACONDA JORGE ENRIQUE**, se ubica en la Parroquia Belisario Quevedo, sector La Gasca, y se encuentra en UNIPROPIEDAD.*

*Conforme a la información de los **datos del lote** en el IRM -consulta-, se verifica:*

Área según escritura 567.00 m²

Área gráfica 728.12 m²

Frente total 8.00 m

*Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las **regulaciones** del predio N°**415165**, se verifica que se encuentra en Zonificación A10 (A604-50), **lote mínimo 600 m² y frente mínimo 15 m** (...)*

Conclusiones

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO es factible de subdividir por cuanto no cumple con las ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 415165 es un lote de 567.00m² y cuya área mínima es de 600m², por lo tanto, para poder subdividir se necesitara como mínimo un área de 1200m²”;*

Que, mediante informe Nro. AZEE-DJ-2021-0010 de 23 de julio de 2021, la abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(…) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Luis



RESOLUCIÓN No. C 124-2021

Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0939-M, suscrito el 15 de julio de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 415165, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 567.00m² y el lote mínimo de la Zona No. A10 (A604-50), ES DE 600M², con un Frente Mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta por no cumple con las áreas requeridas para el efecto.”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O de 16 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle Gómez, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

(...) “Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio No. 415165, ubicado en el sector de la Gasca, Parroquia Belisario Quevedo. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se halla ubicado el referido inmueble, es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que el inmueble tiene una superficie, según escritura de 567,00 m², por lo que no cabe la partición del mismo.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuestas, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 415165, por cuanto no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones legales proceda con lo pertinente.*

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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.



RESOLUCIÓN No. C 124-2021

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, deberá comunicar al doctor Diego Escobar Rojas, Procurador Judicial de la señora Dolores Verónica Monge Ramos”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 112, de 04 de octubre de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 415165, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de diciembre de 2021, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-057 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

Artículo 1.- No autorizar la partición del predio Nro. 415165, clave catastral Nro. 40701 08 032 000 000 000, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo de este cantón; debido a que no cumple 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.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la administración zonal que corresponda, y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Disposición General Única. - La presente resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



RESOLUCIÓN No. C 124-2021

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de diciembre 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública No. 192 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de diciembre 2021 y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, 21 de diciembre 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de diciembre 2021.

Abg. Pablo Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO