



RESOLUCIÓN No. C 016-2022

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 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*



RESOLUCIÓN No. C 016-2022

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”;*
- Que,** mediante oficio Nro. 17203-2013-12704-OFICIO-01632-2018 de 17 de enero de 2018, el Abogado César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia solicita *“que remita, la información requerida, esto es, el respectivo informe de fraccionamiento de los inmuebles signados con los números de predio N. 83868 y el N. 83627, inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito”;*



RESOLUCIÓN No. C 016-2022

Que, mediante memorando Nro. AZMS-DGT-GU-2018-018, de 01 de febrero de 2018, la Arq. Alejandra Cornejo, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(…) de acuerdo al IRM que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de la señora **MARTINEZ GARCIA MARIA PIEDAD**, y registra los siguientes datos: [...] No. 83627, de la Zona Centro, parroquia San Juan, Sector Miraflores Bajo, Zonificación, B4 (B406, 60) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 400 m² y un frente de 12,00m. el mencionado predio tiene un área de terreno, según escrituras de 369,00 m², que es inferior a la zonificación signada al sector, por lo que este predio **no sería sujeto de fraccionamiento**”;*

Que, mediante memorando No.070-DGT-GU-2018, de 09 de febrero del 2018, la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(…) El lote mínimo asignado por la zonificación vigente: A35 (A404-50) es de 400,00 m². El predio consultado tiene una superficie total en escrituras de 364,00m². Con este antecedente, el predio No. 83628 no es susceptible de partición o subdivisión por el proceso de licenciamiento ordinario”.

Que, mediante memorando No.071-AZEE-DJ-2018, de 19 de enero de 2018, la Abg. María Cristina Proaño, Directora 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 que el informe técnico suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio-AZEE, a través del Memorando No. 070-DGT-GU-2018, de 09 de febrero dl 2018, determina que el área total según escritura del predio No. 83628, es de 364,00m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A35 (A404-50), se establece como Lote Mínimo un total de 400 m², con un Frente Mínimo de 12m², en razón de que se emite **INFORME LEGAL NO FAVORABLE**, para la partición del referido predio”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O de 02 de mayo de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

(…) “Análisis y criterio jurídico”



RESOLUCIÓN No. C 016-2022

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 83627, ubicado en la parroquia San Juan, Zona Centro, con Zonificación B4 (B406-60); y, 83628, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, Zona Norte, con Zonificación A35(A404-50).

2. El predio No. 83627, de acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz", se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 369.00 m².

3. El predio 83868, de acuerdo a la normativa citada y a los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para la subdivisión en el sector es de 400m², requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie 364,00 m².

4. En virtud de los informes técnicos y legales de las Administraciones Zonales Centro "Manuela Sáenz" y Norte "Eugenio Espejo" ; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición de los predios Nos. 83627 y 83628, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo, respectivamente, en razón de que no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

5. 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.

6. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre";

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 098, de 28 de junio 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 predios Nros. 83627 y 83868, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo de este cantón, respectivamente;



RESOLUCIÓN No. C 016-2022

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 25 de enero de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-026 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 de los predios Nros. 83627 y 83868, claves catastrales Nos. 10402 12 001 000 000 000 y 10401 05 009 000 000 000, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo, respectivamente; debido a que no cumplen 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 en 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 sesión del Concejo Metropolitano de Quito, a los veinte y cinco días del mes de enero de 2022.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de febrero de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 016-2022

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 25 de enero de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, 02 de febrero de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de febrero de 2022.

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