



RESOLUCIÓN No. C 034-2022

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*



RESOLUCIÓN No. C 034-2022

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, numerales 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 solicitud presentada en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el 1 de noviembre de 2020, la Sra. Marcia Fabiola Yerovi Moscoso con su



RESOLUCIÓN No. C 034-2022

abogado patrocinador, Manuel Jaramillo C., solicita se le confiera un informe en el que se indique, si el Predio No. 95141, que se encuentra ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, Barrio/Sector Las Casas Bajo, es susceptible de partición o no;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de fecha 30 de diciembre de 2020, la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, señala:

“(...) El Predio N° 95141, con clave catastral 10702 04 004, ubicado en la Parroquia BELISARIO QUEVEDO, se encuentra registrado a nombre de ROMERO SIMANCAS MARIA EUGENIA, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 360.00m² y un área gráfica de 372.21m². El frente del lote según los datos catastrales es de 36.83m. (...)”

“(...) CRITERIO TÉCNICO

Se informa que el predio N° 95141 NO es Susceptible de Subdivisión en razón de que el terreno global según escritura es de 360.00m² y por la zonificación el lote mínimo es de 300m². Razón por la cual, se emite Informe Técnico Desfavorable”;

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0916-M de 30 de diciembre de 2020, el doctor Alfredo Israel Zeas Neira, Director 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 efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de 30 de diciembre de 2020, emite informe legal desfavorable para la partición del predio 95141”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2593-O de 01 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, 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



RESOLUCIÓN No. C 034-2022

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 95141, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, Barrio/Sector Las Casas Bajo, con zonificación C4 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 95141 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 360.00m² y un área gráfica de 372.21m².

*A partir de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 95141, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, en razón de 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades 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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Marcia Fabiola Yerovi Moscoso y a su abogado patrocinador Manuel Jaramillo”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 109, de 13 de septiembre 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 No. 95141, clave catastral Nro. 10702 04 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo de este Cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 22 de marzo de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-046 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



RESOLUCIÓN No. C 034-2022

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 No. 95141, clave catastral Nro. 10702 04 004 000 000 000, 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 sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los veintidós días del mes de marzo del dos mil veinte y dos.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de marzo de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 210 del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de marzo de 2022; y, suscrita



RESOLUCIÓN No. C 034-2022

por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de marzo de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de marzo de 2022.

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