



RESOLUCIÓN No. C 035-2022

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 035-2022

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 administración zonal Eloy Alfaro el 12 de enero de 2021, el señor José Miguel Calero Ledesma, solicita un informe en el que



RESOLUCIÓN No. C 035-2022

se indique si los predios 1247552 y 794114, son susceptibles de partición, en los términos previstos en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0014-M de 21 de enero de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(...) a.- El predio No.1247552 está ubicado en la Parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, Pasajes OE6A y S16D, se trata un predio en Unipropiedad de 117.18 m2 (según escrituras) en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83 m2.; de acuerdo a la zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m2.; por tanto, en las condiciones actuales no es factible su partición.

*b.- Respecto al Predio No.794114, está ubicado en la Parroquia Solanda, barrio Álvaro Pérez, calles Manglar Alto y Quimiag, se trata un predio que forma parte de otro declarado en propiedad horizontal con alícuota de 0.36%, y le corresponde con un Área total de construcción de 88.90 m2.; de acuerdo al IRM le asigna la zonificación A13 (A804i-60) que determina lotes con una superficie mínima de 800.00 m2.; por tanto **no es factible su partición**”;*

Que, mediante Informe No. 24-2021-DJ de 27 de enero de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(...) Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios 1247552 y 794114”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-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 035-2022

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 1247552, ubicado en la Parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, con zonificación D3 (D203-80); y, No. 794114, ubicado en la Parroquia Solanda, barrio Álvaro Pérez. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que:

(i) Respecto al predio No. 1247552, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200.00 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 1247552, según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 117.18m², en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83m².

(ii) Respecto al predio No. 794114, el inmueble forma parte otro un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, el cual se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable** para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios No. 1247552, 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; y No. 794114, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, 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 al señor José Miguel Calero Ledezma”;



RESOLUCIÓN No. C 035-2022

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 de los predios Nros. 1247552 y 794114, claves catastrales Nros. 31007 28 001 000 000 000 y 31605 02 001 011 001 008, ubicados en la parroquia San Bartolo y Solanda de este Cantón, respectivamente;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 22 de marzo de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-047 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. 1247552 y 794114, claves catastrales Nros. 31007 28 001 000 000 000 y 31605 02 001 011 001 008, ubicados en la parroquia San Bartolo y Solanda de este Cantón, respectivamente; debido a que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, ya que se encuentran declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

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.



RESOLUCIÓN No. C 035-2022

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 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