



RESOLUCIÓN No. C 039-2022

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 039-2022

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, 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 solicitud presentada en la Alcaldía Metropolitana el 27 de noviembre de 2020, la Ab. Roxana Merino M., señala que como defensa técnica realizó un



RESOLUCIÓN No. C 039-2022

requerimiento al Oficio No. 1568-2019-UJECFMNYAP-ICH-CG, emitido por la Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, en la cual solicita se emita informe favorable del respectivo Concejo, conforme establece el artículo 473 del COOTAD, el mismo que es fundamental para continuar con la sustanciación del proceso de partición de bienes de la sociedad conyugal con número 17203-2019-03943; trámite que ha sido enviado a la Administración Zonal Quitumbe a través del oficio No. GADDMQ-PM-2020-0053-0, por parte de Procuraduría Metropolitana con número de expediente 2019-02759 y se solicita de atención al Oficio No. 1568-2019-UJECFMNYAP-ICH-CG, Expediente de Procuraduría 2019-02759;

Que, mediante Informe Técnico Nro. AZQ-UGU-2020-0080, el Ingeniero Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

*“(…) **CRITERIO TÉCNICO** (...) La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 1225105 era: **Zona: Z2 (ZC)** Uso de suelo: (Z) Área de promoción, lo que significa que el Lote mínimo: **V m²**, Frente mínimo: **V m**, determinándose que **NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que existe un (SIC) Declaratoria de Propiedad Horizontal; según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional “ARAUCARIAS DE QUITUMBE”, Informe de Regulación Metropolitana pertenece a la CASA N° 28./ C28 B 1ER; C28 B 2DO; C28 B ACC; C28 B, para realizar cualquier tipo de Modificatoria Constructiva se requerirá el ingreso, registro y aprobación de planos ampliatorios modificatorios para toda la propiedad horizontal; con la autorización mínima del 75 % de copropietarios. Por lo tanto, **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICION JUDICIAL** en dicho predio”;*

Que, mediante Informe Legal emitido a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1575-M de 01 de diciembre de 2020, el Abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

*“(…) **PRONUNCIAMIENTO LEGAL** (...) la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 1225105**”;*



RESOLUCIÓN No. C 039-2022

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O de 31 de agosto 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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nros.1225105 y 1225419, ambos ubicados en la parroquia Quitumbe, con zonificación Z2 (ZC). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe (predio 1225105), forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional "ARAUCARIAS DE QUITUMBE"; mientras que el predio 1225419, según el Informe de Regulación Metropolitana pertenece al parqueadero cubierto número 3, área con prohibición de edificación.

*A partir de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 1225105 y 1225419, ubicados en la parroquia Quitumbe, por cuanto constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles 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, 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, lo señalado 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 abogada Roxana Michelle Merino Molina";

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



RESOLUCIÓN No. C 039-2022

los predios Nros. 1225105 y 1225419, claves catastrales Nros. 32107 12 004 003 001 002 y 32107 12 004 005 101 003, respectivamente, ubicados en la parroquia Quitumbe de este Cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria No. 211 realizada el 29 de marzo de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-048 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 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. 1225105 y 1225419, claves catastrales Nros. 32107 12 004 003 001 002 y 32107 12 004 005 101 003, respectivamente, ubicados en la parroquia Quitumbe de este Cantón; 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.

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, a los 29 días del mes de marzo de 2022.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de abril de 2022.



RESOLUCIÓN No. C 039-2022

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. 211 del Concejo Metropolitano de Quito, el 29 de marzo de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de abril de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de abril de 2022.

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