



RESOLUCIÓN No. C 048-2022

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 048-2022

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 oficio de 02 de junio de 2021, el señor Jorge Rodrigo Rosales Cordero, conjuntamente con su abogado defensor doctor Nelson Quirola Araus, solicitó a la



RESOLUCIÓN No. C 048-2022

Administración Zonal Manuela Sáenz, la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 76687, ubicado en el Barrio La Tola Baja de la parroquia Itchimbía de este Distrito;

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-292-M de 07 de junio de 2021, el ingeniero Roberto Xavier Román Román, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

“(...) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 300 m² y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 58.00 m², y un frente de 10.65 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 600 m² y un frente de 20.00 m.

*Por lo expuesto, este predio **no sería sujeto de fraccionamiento**”;*

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-339-M, de 09 de junio de 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(...) **CRITERIO LEGAL***

*Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión Territorial de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-292-M del 7 de junio del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio N° 76687 con clave catastral 20202-08-045 ubicado en la parroquia Itchimbía propiedad del señor JORGE AUGUSTO ROSALES CÁRDENAS”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O de 10 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



RESOLUCIÓN No. C 048-2022

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio No. 76687, ubicado en el Barrio La Tola Baja de la parroquia Itchimbía, con zonificación D4 (D303-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se halla ubicado el referido inmueble, es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que el inmueble tiene una superficie, según escritura, de 58.00 m², por lo que no cabe la partición del mismo.

*A partir los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto a la partición del predio No. 76687, 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. 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 al señor Jorge Rodrigo Rosales Cordero, con su abogado patrocinador, doctor Nelson Quirola Araus”;

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. 76687, clave catastral Nro. 20202 08 045 000 000 000, ubicado en la parroquia Itchimbía de este Cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria No. 212 realizada el 05 de abril de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-055 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



RESOLUCIÓN No. C 048-2022

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 del predio Nro. 76687, clave catastral Nro. 20202 08 045 000 000 000, ubicado en la parroquia Itchimbía 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, a los cinco días del mes de abril de dos mil veinte y dos.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de abril de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 048-2022

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 212 del Concejo Metropolitano de Quito, el 05 de abril de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de abril de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de abril de 2022.

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