



RESOLUCIÓN No. C-050-2022

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-050-2022

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 03 de julio de 2020, ingresado en la Administración Zonal Eugenio Espejo, los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya



RESOLUCIÓN No. C-050-2022

Dobronsky, por medio de su apoderado general abogado Julio Plaza Vivar, solicitan el informe emitido por la Municipalidad, tal como lo determina el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0666-M, de 06 de julio de 2020, el arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) “Predio N° 26230, con clave catastral 11506 14 011, se encuentra registrado a nombre de MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, bajo el Régimen de Unipropiedad (...)

*Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, en razón de que el área de terreno global según escritura de 418.08m² y el lote mínimo es de 600 m², por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión.***

Predio N° 235095, con clave catastral 11006 05 001 001 013 004, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (...)

*Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión.***

Predio N° 235156, con clave catastral 11006 05 001 001 001 025, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (...)

*Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión.**”;*

Que, mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2020-004, de 08 de julio de 2020, el Dr. Israel Zeas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) CRITERIO JURÍDICO:



RESOLUCIÓN No. C-050-2022

“Por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios Nos. 235095 y 235156, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no pueden ser susceptibles de partición; respecto del predio 26230, se emite informe legal no favorable en virtud de que el área de terreno global según escritura es menor al lote mínimo determinado para la Zonificación Zona A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O de 11 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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 235095, 235156 y 26230, los dos primeros forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota; y el tercero es un inmueble individualizado que según escritura tiene una superficie menor al lote mínimo determinado para la zonificación A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable** respecto de la partición de los predios Nos. 235095, 235156 y 26230, por cuanto los dos primeros constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y el tercero no cumple con el lote mínimo de la zonificación, 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.



RESOLUCIÓN No. C-050-2022

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, a través de su apoderado general, abogado Julio Plaza Vivar”;

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 de los predios Nros. 26230, 235095 y 235156, claves catastrales Nros. 11506 14 011, 11006 05 001 001 013 004; y, 11006 05 001 001 001 025, ubicados en las parroquias Jipijapa e Ñaquito, respectivamente, 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-2021-058 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. 26230, 235095 y 235156, claves catastrales Nros. 11506 14 011, 11006 05 001 001 013 004; y, 11006 05 001 001 001 025, ubicados en las parroquias Jipijapa e Ñaquito, respectivamente, 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.



RESOLUCIÓN No. C-050-2022

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

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, 11 de abril de 2022.

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

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