



RESOLUCIÓN No. C 064-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, números 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,** las letras 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, letra 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 respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los*



RESOLUCIÓN No. C 064-2022

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 número 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, números 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 causa 17323-2010-1310 de 18 de febrero de 2021, suscrito por el doctor Blasco Villacrés Heredia, Secretario Relator de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, se corre traslado con el pedido de la señora Carmen Beatriz Trejo Chasing, la misma que requiere, de conformidad con lo que dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía



RESOLUCIÓN No. C 064-2022

y Descentralización COOTAD, se emita el Informe de si el predio No. 0053283, ubicado en la parroquia La Magdalena, cantón Quito, tiene autorizado el fraccionamiento o división;

Que, mediante Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0078-M, de 29 de abril del 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(...) El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia La Magdalena, barrio Atahualpa, calle “Joaquín Tipantuña”; se trata un predio en Unipropiedad de 250.00 m2 (según escritura), sin construcción de edificación alguna; signado con zonificación D5 (D304-80) que determina que el lote mínimo es de 300.00 m2; en consecuencia los 250.00 m2 que tiene de cavidad el predio referido, no da lugar a partición alguna, por tanto, no es factible su Fraccionamiento”;

Que, mediante Informe Legal No. 115-DJ-2021, de 04 de mayo de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0078-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 53283, ubicado en la parroquia La Magdalena, Cantón Quito, de propiedad de la señora **TREJO NAVARRETE DOLORES RAFAEL**”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2794-O de 20 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 al predio No. 0053283, ubicado en la parroquia a La Magdalena, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300.00 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 0053283 tiene una superficie de 250.00m2.



RESOLUCIÓN No. C 064-2022

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 0053283, en razón de que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a 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, 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 Carmen Beatriz Trejo Chasing”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 118, de 15 de noviembre 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. 0053283, clave catastral Nro. 30705 18 015 000 000 000, ubicado en la parroquia La Magdalena de este Cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 17 de mayo de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-069 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 letras a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- No autorizar la partición del predio Nro. 0053283, clave catastral Nro. 30705 18 015 000 000 000, ubicado en la parroquia La Magdalena de este Cantón; debido a que no cumple con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



RESOLUCIÓN No. C 064-2022

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 Sesión Ordinaria realizada en el Museo de la Ciudad, a los diecisiete días del mes de mayo de dos mil veinte y dos.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de mayo 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. 221 del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 de mayo de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 24 de mayo de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de mayo de 2022.

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