



RESOLUCIÓN No. C 067-2022

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 067-2022

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 solicitud de 11 de febrero de 2021, el señor Luis Antonio Narvárez Bermejo, solicitó al Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. C 067-2022

“(...) conforme a lo dispuesto por el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, un informe de Factibilidad de Subdivisión de mi propiedad Nro. 1248484. dirección CASA A SIETE, Alícuota parcial y total 0.403836891%; local la SIETE, área cubierta, Alícuota Parcial 0.102794845%, área descubierta o abierta. Alícuota parcial 0.044054934%, alícuota total 0.146849779%; que forma parte del Conjunto Parque Residencial Terranova MZ 1, construido en el lote de terreno Nro.9, Manzana 1, del fraccionamiento autorizado, situado en la PARROQUIA CHILLOGALLO de esta ciudad de Quito de la Provincia de Pichincha.” (sic);

Que, mediante informe técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021, de 05 de marzo de 2021, la arquitecta Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(...) Revisado el sistema catastral se desprende que el señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO, es propietario de dos alícuotas que corresponden a los predios:

- Predio Nro. 1248484 pertenece a una alícuota denominada casa 7, de 82.50 m2 de construcción.
- Predio Nro. 1248974 pertenece a una alícuota de un local comercial de 21.00 m2 de construcción y a un patio abierto de 9 m2”

“De lo anteriormente expuesto y en base a los informes de Regulación Metropolitana Nro. 739438 que corresponde al predio Nro. 1248484 y al Informe de regulación Metropolitana Nro. 739440 que corresponde al predio Nro. 1248974, de propiedad del señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO se trata de dos alícuotas producto de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, del proyecto Urbanístico “EL GARROCHA” ubicado en el en el sector Sin Nombre 17, Parroquia Turubamba, en el que el señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO es propietario de una casa denominada 7 de 82.50 m2 de construcción que corresponde a una alícuota de 0.40383689 % y, de un local de 21 m2 de construcción y un área abierta de 9 m2 que corresponde a una alícuota de 0.14684977%.

Criterio Técnico: Al no tratarse de una subdivisión de un lote, no se puede dar cumplimiento al Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; se trata de un predio producto de un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, el cual debe respetar las Leyes y Reglamentos de Propiedad Horizontal, que para realizar cualquier tipo de modificación debe contar con la autorización mínima del 75% de copropietarios.



RESOLUCIÓN No. C 067-2022

Conclusión: El predio Nro. 1248484 que corresponde a la casa 7; y el predio No. 1248974 que corresponde al local y patio, NO se pueden dividir”;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0405-M de 08 de marzo de 2021, el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021, suscrito por la Arq. Fátima López, en su calidad de Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “El predio Nro. 1248484 que corresponde a la casa 7; y el predio No. 1248974 que corresponde al local y patio, NO se pueden dividir”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS SIGNADOS CON EL NRO. 1248484 Y 1248974”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-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 Nos. 1248484 Y 1248974, ubicados en la parroquia Turubamba, sector Sin Nombre17. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 1248484 Y No. 1248974, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado 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 atribuciones legales proceda con lo pertinente.*



RESOLUCIÓN No. C 067-2022

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 Luis Narváez Bermejo”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 119, de 22 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 de los predios Nos. 1248484 y 1248974, claves catastrales Nros. 33205 03 001 001 001 008 y 33205 03 001 009 001 007, respectivamente, ubicados en la parroquia Turubamba 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-2021-081 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 de los predios Nos. 1248484 y 1248974, claves catastrales Nros. 33205 03 001 001 001 008 y 33205 03 001 009 001 007, respectivamente, ubicados en la parroquia Turubamba de este Cantón, debido a que los bienes inmuebles materia de la solicitud constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones 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.



RESOLUCIÓN No. C 067-2022

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción 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