

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

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, el artículo 84, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, manifiesta: *“Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;
- 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”*;

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

- 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 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 IV.1.64 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 IV.1.65 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 IV.1.70, 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 IV.1.72, sobre las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *“Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

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 Nro. 0629-2019-UJECFMNAQ, de 02 de agosto de 2019, el Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, solicita que la Administración Zonal Eloy Alfaro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito remita un informe en el que se indique si el bien inmueble ubicado en el predio Nro. 99104 ubicado en la Parroquia San Bartolo es susceptible de partición, en relación al juicio Nro. 17230-2015-13465.
- Que, mediante informe Nro. GU-ITV-2019-011-DP de 14 de agosto de 2019, el señor Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: *“(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio Nro. 99104 es un lote con un área de 102.00 m² y cuya área mínima es de 300.00 m², el cual deberían ser un lote de 600.00m² para poder subdividir.”.*
- Que, mediante informe legal Nro. 290-DJ-2019 de 30 de agosto de 2019, el señor Oscar Jumbo, Director Jurídico (E), de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: *“(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico Nro. GU-ITV-2019-011-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, ésta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el Predio Nro.99104, Clave Catastral 30805 29 007, ubicado en la parroquia San Bartolo, Santa Anita, cantón Quito.*
- Que, mediante expediente Nro. 2019-02642 de 26 de noviembre de 2019, el señor Édison Yépez Vinuesa, Subprocurador de Suelos emitió su criterio legal desfavorable “1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nro. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 102.00m². 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio Nro.99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano.

3. 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”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 026, de 13 de enero de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro.99104, ubicado en la parroquia San Bartolo de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de febrero de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-00..., emitido por la Comisión de Uso de Suelo;

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 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.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2020-006 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición del predio Nro.99104, clave catastral 30805 29 007 000 000 000, ubicado en la calle Rosa Yeira, parroquia San Bartolo, solicitada por el Abg. Edgar Rolando Ávila, debido a 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 tiene una superficie de 102.00 m²; y, como tal, no es factible de subdivisión material, conforme la normativa legal vigente.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Eloy Alfaro y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

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

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, ...

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el ...; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito,.... .

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)