

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 superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano”;

Que, el 08 de julio de 2019, el señor Leonardo Laso Valencia solicita que el Concejo Metropolitano emita informe favorable de partición del predio Nro. 411220, ubicado en la Parroquia Nayón, de su propiedad;

Que, mediante memorando Nro. 401-DGT-GU-2019 de 19 de julio de 2019, el señor Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio (E), de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: “(...) Según IRM-CONSULTA, la regulación que rige para este predio de acuerdo a la zonificación asignada es A8 (A603-35), lote mínimo 600,00 m² frente mínimo de 15m. Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión de Territorio emite informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del Sr. LASO VALENCIA LEONARDO JOSÉ, en razón de que la superficie que consta en escrituras no es suficiente para plantear una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición...**”

Que, mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-313-2019 de 02 de agosto de 2019, el señor Ronaldo Ruiz Merino, Director Jurídico Zona Norte (E), de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: “(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio-AZEE (E), a través del Memorando No. 401-DGT-GU-2019, de 19 de julio del 2019, determina que el predio No. 411220, cuenta con un total de 997.58 m² en área de escritura, y con un total de 1007.23m² en área gráfica, y; que en relación al (PUOS), para la Zona No. A8 (A603-35), respecto de habilitación del suelo, el Lote Mínimo es de un total de 600m² con un Frente Mínimo de 15 m, razón por la que resulta imposible realizar un procedimiento de partición en el predio en mención. Por lo expuesto, emito **Informe No Favorable** para la partición del predio 411220...”

Que, mediante expediente Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0108-O de 19 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E) emitió su criterio legal desfavorable “1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia de Nayón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1007.23 m². 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

autorice la partición del predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia Nayón, 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. 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 art. 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 Eugenio Espejo y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia Nayón, de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de febrero de 2020, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-009, 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-2020-009 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 411220, clave catastral 10912 14 025 000 000 000, ubicado en las calles S/N y Efraín Recalde, parroquia Nayón, solicitada por el señor Leonardo Laso Valencia, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600.00 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1007.23 m²; y, como tal, no es factible de subdivisión material, conforme la normativa legal vigente.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Eugenio Espejo 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)