

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, 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, el 11 de diciembre de 2018, el señor Francisco Larrea, abogado patrocinador de la señora Mónica Susana Fernández de Córdova Caamaño, solicita al Administrador Zonal Norte Eugenio Espejo, que se emita un certificado en el que se desprenda si los bienes inmuebles con número de predio 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, pueden ser subdivididos.

Que, mediante memorandos Nros. 628-DGT-GU-2018 y DJ-AZEE-2018-500, de 17 de diciembre de 2018 y 21 de diciembre de 2018, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, y la Ab. Martha Suarez Romero Directora Jurídica, respectivamente, de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señalan: *“emite informe técnico desfavorable para la factibilidad de partición de los predios 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, en razón de que son parte integral de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentran debidamente individualizados y no son susceptibles de partición”;*

Que, mediante expediente Nro. PRO-2019-00071 de 13 de febrero de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emitió su criterio legal desfavorable *“para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, por cuanto no son susceptibles de partición, al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, en consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente a lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmueble en el Distrito Metropolitano de Quito....”;*

Que, en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019 reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo emitió dictamen desfavorable de la partición de los predios Nros. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, sin embargo se evidencia que el informe no cuenta con la firma un miembro de la comisión, por tal razón y de acuerdo a la resolución 0040-2019, aprobada el 16 de julio de 2019, por el Concejo Metropolitano de Quito, se devuelve el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, para que emita su respectivo dictamen.

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

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, de la partición de los predios Nros. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, ubicados en la parroquia Ñaquito de este cantón; debido a que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a predios que no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, y, en consecuencia no pueden cumplir el régimen jurídico vigente en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el de febrero de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-004, 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-2020-004 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición de los predios Nros. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, con claves catastrales Nros. 1100610011001011002, 1100610011001009002, 1100610011001001010, 1100610011001102008, 1100610011002001032, 1070612007002009005, respectivamente, ubicados en las parroquia Ñaquito, solicitada por el señor Francisco Larrea, abogado patrocinador de la señora Mónica Susana Fernández de Córdova Caamaño, debido a que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a predios que no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, y, en consecuencia no pueden cumplir el régimen jurídico vigente 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 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, fecha.

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,

Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)