

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”*;

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

- 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 demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano"*;
- Que, mediante oficio Nro. 00867-2019, el 07 de mayo de 2019, el secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, Dr. William Llerena Robles, solicita que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emita informe de partición del predio Nro. 185907, ubicado en la Parroquia San Antonio, de propiedad de la sociedad conyugal; en relación al bien inmueble objeto del juicio de partición Nro. 17953-2018-0001.
- Que, mediante memorando Nro. UGT-2019-113 de 06 de agosto de 2019, el señor Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), de la Administración Zonal La Delicia, señala: *"(...) Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 185907, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 657.00 m2, Zonificación A8 (A603-35), que corresponde un LOTE MINIMO de 600,00 m2. En este contexto me permito informar que el predio N° 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho corresponda..."*
- Que, mediante memorando Nro. DJ- 2019-610 de 02 de septiembre de 2019, el señor Byron Flores López, Director Jurídico, de la Administración Zonal la Delicia, señala: *"(...) De conformidad a la información que consta del documento que estamos citando IRM, el lote objeto de la consulta tendría 657.00m2 según datos de escritura, por lo que al tener la zonificación que le rige lote mínimo de 600m2, no es factible que en el mismo se realice un proyecto de subdivisión d elotes; particular que, es ratificado por la Dirección de Gestión de Territorio Zonal con Memorando UGT-2019-113 de 06 de agosto del 2019, que en lo más relevante manifiesta: "(...) me permito informar que el predio No. 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)"*.
- Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0158-0 de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano emitió su criterio legal desfavorable: *"1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 185907, ubicado en la parroquia San Antonio, con zonificación A8*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

(A603-35). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona La Delicia, 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 657,00 m2. 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 185907, ubicado en barrio/sector Los Shyris, parroquia San Antonio, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente 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 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 La Delicia y el criterio de la Procuraduría Metropolitana, y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 185907, ubicado en la parroquia San Antonio 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-2020-008, 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-2020-008 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición del predio Nro.185907, clave catastral 15811 14 006 000 000 000, ubicado en la calle S/N, parroquia San Antonio, solicitada por el Dr. William Llerena Robles, 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

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

una superficie de 657.00 m²; y, como tal, no es factible de subdivisión material, conforme la normativa legal vigente.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal La Delicia 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.

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)