**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, en adelante Constitución, establece: “Los *gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (…)”*

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, disponen: *“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, el artículo 266 de la Constitución, 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 literal c) del artículo 84, 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, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece 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;

Que, el literal v) del artículo 87, 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 323 del COOTAD establece: “*Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (…)”*

Que, el artículo 326 del COOTAD determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;

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, el numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina, como finalidad, 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, los literales a y b del numeral 1, del artículo IV.1.64 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, señalan 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; y, b. Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.”*

Que, el literal a, del numeral 1, del 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, los numerales 1 y 5 del artículo IV.1.70, del Código Municipal 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, mediante providencia de 15 de abril de 2019, la Sra. Nancy Rodríguez Clavon, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, solicita: *"(...) el informe de factibilidad emitido por el Municipio de conformidad con el artículo 473 del COOTAD”;*

Que, mediante oficio de 21 de agosto de 2019 el Sr. Hugo Rafael Dávila Grijalva solicita: *“(…) a fin de cumplir con lo dispuesto, tanto por la señora Jueza que tramita el juicio de partición y lo que establece el Art. 473 del COOTAD, y, en razón de que no existe impedimento legal ni técnico, pido a usted que se sirva despachar favorablemente el informe de factibilidad”;*

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0151-M de 24 de octubre de 2019, el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“(…) la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe* ***Técnico Desfavorable*** *para la factibilidad de partición de los predios N.° 230543 y 108698 de propiedad del señor DÁVILA GRIJALVA HUGO RAFAEL, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentran debidamente individualizados, por lo tanto* ***NO son Susceptibles de Partición****. Respecto al otro predio consultado, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición el predio No. 27346, de propiedad de la señora GRIJALVA COBO ADRIANA DEL PILAR, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto* ***NO es Susceptible de Partición****”;*

Que, mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0366 de 29 de octubre de 2019, el Abg. Pablo Játiva, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“(…) en el caso de estos predios, no aplican las disposiciones legales que se deja señaladas toda vez que estos predios ya se encuentran debidamente individualizados como unidades de vivienda independientes y declaradas en propiedad horizontal. Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0151-M de 24 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio— AZEE, esta Dirección Jurídica determina que estos predios, no son susceptible de fraccionamiento. Por lo expuesto, emito Informe Legal* ***No Favorable*** *para la partición de los predios números 230543, 108698 y 27346”;*

Que, mediante expediente Nro. GADDMQ-PM-SAU0S-2020-0040-O de 05 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, señala: *“(…) 1. Análisis y criterio jurídico: 1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 230543 y 108698, que se encuentran registrados a nombre del señor Dávila Grijalva Hugo Rafael, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "DÁVILA GRIJALVA RESIDENCIAS" con un área de terreno según escritura de 666,00 m2 y un área gráfica de 663,60 m2. En tanto que, el predio 27346 con clave catastral No. 11706-10-001, se encuentra registrado a nombre de la señora GRIJALVA COBO ADRIANA DEL PILAR, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "SEYMUR" con un área de terreno según escritura de 1600,00 m2. y un área gráfica de 1602,38 m2. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota. 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición de los predios Nos. 230543, 108698 y 27346, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, 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. 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. 4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Hugo Rafael Dávila Grijalva”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 032, de 09 de marzo 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 de los predios Nros. 230543, 108698 y 27346, ubicados en las parroquias Nayón y Jipijapa, respectivamente, de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el 25 de junio de 2020, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-023, 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-2020-023 del 03 de marzo de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición de los predios Nros. 230543, 108698 y 27346, claves catastrales Nros. 1091304001001001002, 1091304001001001001 y 1170619001002003001, respectivamente, ubicados en las parroquias Nayón y Jipijapa, respectivamente, solicitada por el Sr. Hugo Rafael Dávila Grijalva, debido a que los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo establecen que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota y no son factibles de subdivisión, por lo tanto, 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.

**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 General Única. -** La presente resolución se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**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, 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)**