**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, el artículo IV.1.72 del Código Municipal, respecto a 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 S/N y sin fecha, dirigidos al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, el Dr. Víctor Hugo León, abogado de los señores Daniel Moyon Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya, solicitó la autorización para la partición judicial del predio No. 240040

Que, mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0304-M de 24 de marzo de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“Con respecto al criterio técnico de factibilidad de fraccionamiento del predio consultado, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio Nº 240040, con clave catastral 11702 09 033, se encuentra registrado a nombre de PARRA CANIZARES OLGA BEATRIZ Y OTRO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 750.00 m² y un área gráfica de 655.83 m². [...] Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite* ***Informe Técnico Desfavorable*** *de partición del predio No. 240040. Pese a que el área de terreno global según escritura de 750.00m² es superior al lote mínimo requerido por la zonificación de 200m², el frente total del predio es de 18,48m. De acuerdo a la normativa vigente, para el caso de una propuesta de partición, el frente mínimo requerido es de 10m, por lo que no cumple con el frente mínimo requerido por la zonificación asignada”.*

Que, mediante informe legal Nro. AZEE-DJ-2020-002 de 24 de marzo de 2020, el Abg. Mauricio Proaño, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“(…) esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M, de 24 de marzo del 2020, determina que el predio No. 240040, no es susceptible de partición, en razón de que si bien la superficie del terreno es superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente, el frente total no lo es respecto del mínimo requerido, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica* ***emite informe legal no favorable*** *para la partición del predio en mención, en virtud de que tanto la superficie como el frente total del mismo deben superar el frente y lote mínimo requeridos por la zonificación vigente, al no existir; el mínimo requerido en el caso del frente total resulta imposible proceder con la partición del predio en cuestión.”.*

Que, mediante expediente Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132-O de 22 de mayo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, señala: *“De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 240040, ubicado en la parroquia Chaupicruz, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene un frente de 18,48 m. 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 autorice la partición del predio No. 240040, por cuanto no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. 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, está situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. Víctor Hugo León, abogado del señor Daniel Moyón Arévalo y señora Rosa Orfelina Abrigo Montoya.”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 045, de 22 de junio de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Eugenio Espejo y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 240040, ubicado en la parroquia Chaupicruz, de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el …. de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-041, 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-2020-041 del 22 de junio de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 240040, clave catastral anterior Nro. 11702-09-033-000-000-000, ubicado en la parroquia Chaupicruz, solicitada por el Dr. Víctor Hugo León, abogado de los señores Daniel Moyon Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya, debido a que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 18,48m ; y, en estas condiciones, no puede cumplir con el requisito y. presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a frente mínimo necesario 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)**