**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), d) y v) del artículo 87 del COOTAD, lo siguiente: *“(…)a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (…) y* *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 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 de 19 de noviembre de 2019, el señor Jorge Fernando Jijón Pérez solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se le extienda un informe de favorabilidad de fraccionamiento o negativa, a fin de dar cumplimiento a la disposición judicial emitida por la señora Jueza de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer y Adolescencia, respecto de los inmuebles ubicados en Carcelén, sector Balcón del Norte y Carcelén, sector San José, predios signados con los Nos. 690601 y 271658, respectivamente.;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0036-O de 04 de enero de 2020, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió el informe técnico Nro. AZLD-DJ-2020-002, de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 690601, de 18 de diciembre de 2019, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro González, Director de Gestión del Territorio, que en su parte pertinente señala: *“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), del predio 690601, se determina que forma parte de un conjunto declarado, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 4.715360% con un área de construcción de 182.80 m2, Zonificación A10 (A604-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio.”. En este contexto me permito informar que el predio N° 690601 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo.”*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0036-O de 04 de enero de 2020, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió el Informe Legal AZLD-DJ-2020-002, de Factibilidad de Partición, de 02 de febrero de 2020, suscrito por Dr. Byron Flores López, Director de Asesoría Jurídica, que en lo principal, indica: “[…]El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M de 18 de diciembre de 2019, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio indica que el *“(…) predio 690601, se determina que forma parte de un conjunto declarado, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota de 4.715360%, con un área de construcción de 182.80 m2. Zonificación A10 (A604-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio N° 690601 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (…)”. Es decir que el predio signado con el número 690601 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, no es divisible. Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo, más si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble (compra-venta, remate, etc.)”*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-ZAZCA-2019-2332-O de 24 de diciembre de 2019, la Abg. Johana Patricia Castellanos, Administradora Zonal Calderón, remitió el informe técnico Nro. AZCA-DGT-2019-002, de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 271658, de 13 de diciembre de 2019, suscrito por la Ing. Cristina Izquierdo, Directora de Territorio, el cual señala: *“De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el sector San José de la parroquia Calderón es D3 (D203-80), equivalente a 200 m2 y frente mínimo de 10m.. […] 5. CONCLUSIONES – Del análisis técnico se desprende que, el fraccionamiento del predio No. 271658, no Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, el lote mínimo es de 200 m2 y las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras es de 205 m2, al igual que el frente mínimo es de 10 m y el existente es de 9.15 m, en razón de lo expuesto se emite Informe Técnico Desfavorable.”*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-ZAZCA-2019-2332-O de 24 de diciembre de 2019, la Abg. Johana Patricia Castellanos, Administradora Zonal Calderón, remitió el Informe Legal Nro. 053-2019-DJ, de 23 de diciembre de 2019, suscrito por la Dra. Mercedes Bravo, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón, relacionados con la partición del inmueble signado con el número de predio 271658, el cual señala: *“Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico de la Directora de Territorio Administración Zonal Calderón, en el que especifica que el área objeto de la demanda no es susceptible de subdivisión; y, el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana constante en Oficio 2950- 2010 de 31 de octubre de 2011, emite Informe Legal Desfavorable para a regularización a través de fraccionamiento (…)”*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O, de 20 de febrero de 2020, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: “*1. Del análisis del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 690601 y 271658. Con relación al predio No. 690601, ubicado en la parroquia de Carcelén, con zonificación A10 (A604-50), de acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el predio forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota. Con relación al predio No. 271658, con zonificación D3 (D203-80), de acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Calderón, el lote mínimo establecido para el sector es de 200 m2, mientras que las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras, son de 205 m2. 1. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y Calderón y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los Predios No. 690601 y 271658, por cuanto no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, ya que en el primer caso, el predio No. 690601 no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal; y, respecto al segundo caso, el predio No. 271658 no cumple con el lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. 1. 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. 1. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Jorge Fernando Jijón Pérez”.;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 47, de 06 de julio de 2020 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen desfavorable para la partición de los predios Nro.690601 y 271658,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el … de … de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-046 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- 046 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición de los predios Nro. 690601 y 271658, con número de cédula catastra anterior 13405 05 001 001 001 005 y 13613 13 020 001 001 001 , ubicados en las parroquias Carcelén y Calderón de este cantón, solicitada por señor Jorge Fernando Jijón Pérez, por cuanto no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, ya que en el primer caso, el predio No. 690601 no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal; y, respecto al segundo caso, el predio No. 271658 no cumple con el lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a las Administraciones Zonales La Delicia y Calderón 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)**