**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 Nro. 17953-2019-00005-OFICIO-00000-2020 de 30 de enero de 2020, el doctor William Llerena Robles, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, solicita al Municipio de Quito, que determine si el bien inmueble materia de partición es susceptible de fraccionamiento.;

Que, mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-121-M de 02 de marzo de 2020, el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala*: “(…) se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio No. 9734, es de propiedad de BALDEÓN CARRERA ANGÉLICA ELVIRA Y HRDS, y registra los siguientes datos:* ***DATOS DEL PREDIO*** *Número de Predio: 9734 En derechos y acciones: SI* ***DATOS DEL LOTE*** *Área según escritura: 302.60 m2 Frente total: 17.43 m* ***REGULACIONES*** *Lote mínimo: 300 m2 Frente mínimo: 10 m En base a estos datos, se determina que el predio se encuentra en derechos y acciones, con un área según escritura de* ***302.60 m2*** *y un frente de* ***17.43 m****. Conforme a lo establecido en el IRM, el lote mínimo debería ser de* ***060.00 m2*** *y tener un frente mínimo de* ***20.00 m****. Por lo expuesto anteriormente, el predio* ***NO SERÍA SUJETO DE FRACCIONAMIENTO****.”*;

Que, mediante informe legal Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2020-125-M de 05 de marzo de 2020, el el Ab. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director Jurídico de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala: *“(…)una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio en el cual, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal* ***DESFAVORABLE*** *para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-121-M de 2 de marzo de 2020 (…)”;*

Que, mediante expediente Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0113-O de 07 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. 9734, ubicado en la parroquia San Juan, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2 , requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 302.60 m2 . En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio jurídico desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 9734, ubicado en la parroquia San Juan, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote 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 art. 473 del COOTAD. No obstante, esta 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 047, de 06 de julio de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Manuela Sáenz y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 9734, ubicado en la parroquia San Juan, de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el …. de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-0, 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-2020-0... del 06 de julio de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición extrajudicial del predio Nro. 9734, clave catastral anterior Nro. 10201-24-012-000-000-00, ubicado en la parroquia San Juan, solicitado por William Llerena Robles, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito, del Cantón Quito, debido a que el lote mínimo para la subdivisión el sector es de 300, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 302,60 m2; y, en estas condiciones, no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Manuela Sáenz 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)**