

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

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 d) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, manifiesta: *“Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”;*
- 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,** los literales a), d) y v) del artículo 87 del COOTAD, señala: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

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 424 del COOTAD, señala: *“Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización (...)”*;

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. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”*;

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*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

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** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 2556, establece que: *“Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.”;*
- Que** el Código Municipal en su artículo 2567, establece: *“En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. (...)”;*
- Que** mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2022, la señora María Lourdes Tréboles Lugmaña, en calidad de actora del Juicio de Partición No. 17204-2018-04639, seguido en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, , solicita a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, lo siguiente: *“(...) me permito remitir a su despacho, copias certificadas constantes en 25 fojas útiles y 2 CD’S, que reposan en la UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, correspondientes al juicio de Partición No. 17204-2018-04639, documentación en la que consta el proyecto de partición, del predio No. 121419, con el fin de que se remita el INFORME FAVORABLE que permitirá el fraccionamiento del predio en mención”.*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-1784-O de 25 de junio de 2021, el Arq. Darío Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de Los Chillos, a la época, remitió a la Secretaría General de Concejo Metropolitano, el Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT de 21 de junio de 2021 e Informe legal No. DJ-AMZVCH-2021-20 de 24 de junio de 2021, emitidos por la Administración Zonal del Valle de Los Chillos, respecto a la partición del predio No. 121419.
- Que,** Con Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT de 21 de junio de 2021, el Ing. César Ricardo Galarza, Director de Gestión de Territorio (S), respecto de la factibilidad de partición del predio No. 121419, concluyó y recomendó: *“De acuerdo a los datos que consten en el sistema IRM el predio 121419, tiene un Área según escritura de 1.119.00m², un Área gráfica de 949.50m² y un frente total de 67.15m. Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo es de 300m² y el frente mínimo es de 10m. Debido a un lapsus, en el informe técnico No. UGU-DGT-2021-006, adjunto al Oficio No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-177-O, se indica Predio 633752, sin embargo el informe técnico corresponde al predio 121419”;*
- Que,** mediante Informe legal No. DJ-AMZVCH-2021-20 de 24 de junio de 2021, la Abg. Mgs. Beatriz Sani, Directora Jurídica de la Administración Zonal del Valle de Los Chillos, respecto de la factibilidad de partición el predio No. 121419, señaló: *“(1/4) en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico factible para fraccionar, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, La Dirección Jurídica. Zona Valle de los Chillos, concordante con el Informe Técnico, emite **criterio legal favorable** para la partición del predio No. 121419”;*
- Que,** con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3934-O de 16 de septiembre de 2021, el Abg. Isacc Samuel Byum, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito (S) a la época, dirigido al Dr. José Reinaldo Proaño, Secretario Judicial – Consejo de la Judicatura, remitió el Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT de 21 de junio de 2021, suscrito por el Ing. César Ricardo Galarza, Director de Gestión de Territorio (S), y solicitó que; se presente el plano del proyecto de partición y se lo remita a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, para que este órgano emita el informe correspondiente conforme el régimen jurídico aplicable.
- Que,** con Informe Técnico de Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001 de 15 de julio de 2022, el Arq. César Galarza, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Los Chillos, manifestó: *“(1/4) la Dirección de Gestión del Territorio informa que el lote mínimo para el predio No, 121419 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana – IRM es de 300m², y el frente mínimo de 10.00m. El mencionado predio tiene*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

un área de terreno según escritura de 1119.00m², y un frente de 67.15m, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICION por cumplir con la normativa vigente; y, De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 001 del Código Municipal. - Artículo 2171.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones puede ser compensada. - numeral 3, que dice: “En Particiones Judiciales de inmueble con áreas inferiores a 3000,00m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado”;

- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-1862-O de 01 de abril de 2022, el Abg. Pablo Santillán, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito a la época, dirigido al Dr. José Reinaldo Proaño, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, realiza una insistencia a fin de que se remita el plano del proyecto de partición del predio No. 121419, a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, para que dicho órgano emita el informe correspondiente conforme el régimen jurídico aplicable.
- Que,** Con Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-UTV-2022-0023-IT de 15 de julio de 2022, la Arq. Alexandra Villacrés Sarango, emitió el informe de replanteo vial del predio No. 121419, en el cual concluyó y recomendó: *“El presente informe técnico deja sin validez alguna al Informe No. GADDMQ-AZVCH-UTV-2022-0022-IT del 13 de julio de 2022. [...] La Unidad de Territorio y Vivienda no replantea linderos entre propiedades, ni soluciona litigios entre colindantes. Se debe respetar las Observaciones que constan en el Informe de Regulación Metropolitana. Este documento no autoriza trabajos de construcción, por no ser de su competencia. Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. Previo a realizar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, se procederá a la; rectificación de áreas conforme lo establece la Código Municipal, TITULO II. Se emite el presente informe para la orientación, ancho de vía y afectaciones, válidas para las condiciones actuales del lote.”;*
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1254-O, de 21 de marzo de 2023, el abogado Pablo Antonio Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano a esa fecha, remitió a la Procuraduría Metropolitana la Resolución Nro. 025-CUS-2023 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 20 de marzo de 2023, durante el tratamiento del octavo punto del orden del día referente a la reconsideración de la votación sobre el trámite de partición judicial del

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

predio No. 121419, resolvió que "Procuraduría Metropolitana, se pronuncie sobre el informe técnico de partición del inmueble con número de causa 17204-2018-0463".

Que, la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1462-O de 10 de abril de 2023, solicitó a la Administración Zonal Valle de Los Chillos: “[...] se realice un alcance al Informe legal No. DJ-AMZVCH-2021-20 de 24 de junio de 2021 e Informe Técnico Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001 de 15 de julio de 2022 para incluir el análisis y pronunciamiento respecto a si la contribución de área verde se la debe hacer en terreno o se debe compensar en dinero. Esto en razón de que en el Informe Técnico Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001, cita a lo establecido en el artículo 271 de la Ordenanza Nro. 001 de Código Municipal para sustentar la compensación monetaria, sin realizar el análisis respecto a si la contribución del 15% del área verde superaría o no el lote mínimo asignado en la zonificación. Tómese en cuenta que en el caso que no proceda la compensación en dinero, se deberá implantar en el plano la superficie correspondiente al porcentaje del 15% de área verde, respecto al cual se emitirán los informes”;

Que, la señora Rosa Cárdenas Hernández, Administradora Zonal Los Chillos, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-736-M de 21 junio de 2023, manifestó: “[...] la Dirección de Territorio de Administración Zonal los Chillos remitió el informe técnico AZVCH-DGT-2023-008, de fecha 25 de abril del 2023, en relación a la partición del predio 121419. La Dirección Jurídica de la Administración Zonal los Chillos elaboro el Informe Legal Nro. GADDMQ-AZVCH-PJ-2023-03, de 29 de mayo del 2023. Adicional a los dos informes en los cuales se pronuncia respecto a la contribución de área verde, se adjunta el BORRADOR DE RESOLUCIÓN PARTICIONES JUDICIALES, conforme lo establece la ordenanza 033-2022”.

Que, con Informe Técnico de Partición Judicial Nro. AZVCH-DGT-2023-008 de 25 de abril de 2023, el Ing. César Galarza, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, concluyó: “De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 044-2022, que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”.- Registro Oficial No. 602 de fecha 11 de noviembre de 2022.- Artículo 2266.160.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales [...] “En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00m², si la contribución del 15% del área verde y áreas comunitarias en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo, asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

3000.00m², la contribución del 15% del área útil urbanizable se compensará en valor monetario o según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente. [...] la Dirección de Gestión del Territorio indica, que éste informe reemplaza al Informe Técnico No. AZVCH-DGT-2022-001 de 15 de julio de 2022, por cuanto se amplía la información respecto de la contribución; además informa que el lote mínimo para el predio No. 121419 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 790145 es de 300m² y el frente mínimo de 10.00m. El mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 1119.00m², y un frente de 67.15m, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN por cumplir con la normativa vigente; y, Por ser el área de lote de terreno (1119.00m²) inferior a 3000.00m², la contribución del 15% del área útil, será en valor monetario según el avalúo catastral actualizado; el valor de la contribución será emitido por la Unidad de Catastros previo el catastro de los lotes”;

Que, el Dr. Jorge Cofre Morán, Director Jurídico de la Administración Zonal Los Chillos, mediante Informe Legal Nro. GADDMQ-AZVCH-PJ-2023-03 de 29 de mayo del 2023, en la parte pertinente señaló: “[...] en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico factible para fraccionar, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, Dirección Jurídica, Zona Valle de los Chillos, emite criterio legal favorable para la partición del predio No. 121419, la contribución del 15% del área útil, será un valor monetario según el avalúo catastral actualizado, el valor de la contribución será emitido por la Unidad de Catastros previo el catastro de los lotes [...]”.

Que, mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-3361-O, de 02 de agosto de 2023, el Dr. Iván Fernando Paredes García, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

“(...) 5. Análisis y pronunciamiento:

Del análisis de los informes técnico y legal emitidos por la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se establece que el predio No. 121419, según escritura tiene una superficie de 1.119.00 m² y un frente total de 67,15 m con zonificación: D4 (D303-80), lote mínimo 300 m², frente mínimo de 10.00 m, con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos.

Con respecto a la contribución del área verde, la Administración Zonal Valle de Los Chillos ha determinado que le corresponde al administrado compensar en dinero la respectiva contribución de área verde.

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, y de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 121419, ubicado en la Parroquia Conocoto, en razón de que se cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe señalar que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de su competencia. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan.

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 Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. (Juicio No. 17204- 2018-04639); y, a la señora María Lourdes Tréboles Lugmaña”.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 010, de 28 de septiembre de 2023 analizó los informes técnicos y legales que reposan en el expediente, y emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la partición judicial del lote de terreno del predio No. 121419, con clave catastral 2200722002, ubicado en la parroquia Conocoto a favor de la señora María Lourdes Tréboles Lugmaña; y, como efecto de dicha partición y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de ... de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-050 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 Único. - Autorizar la partición judicial del lote de terreno del predio No. 121419, con clave catastral 2200722002, ubicado en la parroquia Conocoto a favor de la señora María

RESOLUCIÓN No. C XXX-2021

Lourdes Tréboles Lugmaña; y, como efecto de dicha partición y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten.

De conformidad al análisis contenido en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O de 02 de agosto del 2023, suscrito por el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, la beneficiaria deberá compensar en dinero la respectiva contribución de área verde, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa aplicable.

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera. - Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Segunda. - La presente resolución se aprueba con 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.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxxx días del mes de xxxx del año dos mil veintitrés.

EJECÚTESE:

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 Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito,

Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito,

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO