



RESOLUCIÓN No. CDMQ-033-2024

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador, manda: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;
- Que** el artículo 227 de la norma suprema dispone que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que** el artículo 264, de la referida Constitución números 1 y 2, disponen que: *“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 84 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, letra c), determina que: *“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 artículo 472 de la norma ibídem, 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, señala: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- 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*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-033-2024

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 artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, número 1, determina 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 artículo 2373 de Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala: *“Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:*

a. Forma de ocupación

b. Lote mínimo

c. Altura de edificación

d. Coeficiente de ocupación del suelo”;

Que el artículo 2375 del Código ibídem, expresa: *“Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.*

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote”;

Que el artículo 2384 del Código Municipal, vigente en ese momento, indica: *“Código de Edificabilidad.- El Código de Edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios. En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo”;*

Que el artículo 2395 de la referida Ordenanza, vigente en ese momento, dice: *“Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-033-2024

establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito”;

- Que** el artículo 2553 de la norma municipal, vigente en ese momento, menciona: *“Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- 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** con Ordenanza Metropolitana No. 033-2022, de 20 de mayo de 2022, se aprobó *“EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*, que en su artículo [...], señala: *“Procedimiento para particiones judiciales. - El trámite para la emisión de informe de partición judicial, será el siguiente:*
- 1. En el término máximo de cinco (5) días la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano, a la Procuraduría Metropolitana.*
En el caso de que los informes sean desfavorables, la Administración Zonal competente, al amparo de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto”;
- Que** mediante auto de sustanciación notificada el 04 de mayo del 2023, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, señala: *“(...) previo a proveer lo que en derecho corresponda, de acuerdo al Art. 437 (sic) del Código Orgánico de Organización Territorial, a fin de continuar con la tramitación de la causa, es necesario contar con el informe que otorga el Consejo Municipal, conforme así lo determina la norma antes citada, para lo cual la parte actora realice todas las gestiones que sean necesarias”;*
- Que** mediante documento Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2023-1039-E, ingresado a la Administración Zonal Calderón, con fecha del 19 de mayo del 2023; en el cual requiere



RESOLUCIÓN No. CDMQ-033-2024

el Ing. Daniel Condo Proaño, realizar los informes correspondientes al proceso de partición judicial del predio No. 631978 con Clave Catastral 12715 04 001 000 000 000 del inmueble ubicado en el barrio Redín # 2, Parroquia Calderón de este cantón;

- Que** con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0705-M de 23 de junio de 2023, suscrito por el Director de Gestión del Territorio (S), que en su parte pertinente señala: *"(...) Al respecto, sírvase encontrar adjunto Informe Técnico de Partición judicial No. AZCA-DGT-PJ-2023-006 en el que se indica que "(...) el informe es Favorable debido a que el inmueble es FACTIBLE DE PARTICIÓN Sírvase encontrar adjunto Informe Técnico de Partición Judicial No.- AZCA-DGT-PJ-2023-005 en el que se indica que el presente informe es DESFAVORABLE debido a que el bien inmueble NO ES FACTIBLE DE PARTICIÓN por encontrarse en Declaratoria de Propiedad Horizontal'. (...)";*
- Que** con informe de partición judicial Nro. AZCA-DGT-PJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, el Jefe de Gestión Urbana, ha concluido: *"Con los antecedentes expuestos, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio Nro. 631978, tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a lote mínimo de 200m2 y frente mínimo" de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes: LOTE 1.- área de 525,18 m2 y frente total de 46,54m; LOTE 2.- área de 525,18 m2 y frente total de 18,8m. La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse. La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN";*
- Que** con informe legal Nro. AZCA-DAJ-PJOEJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, la Directora de Asesoría Legal, ha concluido: *"En base a los antecedentes y normativa establecida para el efecto; y de la verificación del predio N°. 631978, se emite criterio legal favorable toda vez que tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a "lote mínimo" de 200m2 y "frente mínimo" de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes: LOTE 1.- área de 525,18 m2 y frente total de 46,54m; LOTE 2.- área de 525,18 m2 y frente total de 18,8m. La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse. La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN";*
- Que** mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-3609-O, de 22 de agosto de 2023, la Procuraduría Metropolitana, señala: *"(...) 5. Análisis y Pronunciamiento: Del análisis de los informes técnicos y legales emitidos por la Administración Zonal Calderón, se establece que el predio Nro. 631978, genera dos lotes (Lote 1: 525,18 m2 y frente total de 46,54m; Lote 2: 525,18*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-033-2024

m2 y frente total de 18,8m.), siendo el Código de edificabilidad C27(C203-60), lote mínimo 200 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 Calderón ha determinado que le corresponde al administrado compensar en dinero la respectiva contribución de área verde. En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Calderón, y de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio Nro. 631978, ubicado en la Parroquia Calderón, 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 Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. (Juicio Nro. 17204-2022-00322); y, al Ing. Daniel Cóndor Proaño"; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 87 letra a) y d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

Artículo 1.- De conformidad al artículo 473 del COOTAD en cumplimiento a lo dispuesto por el Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, según oficio 17204-2022-00322-OFFICIO-21592-2022 de 13 de diciembre de 2022, se autoriza la partición judicial del lote de terreno del predio No. 631978 con clave catastral No. 12715 04 001, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de la señora Lucina Petronila Rodríguez Cali; y, como efecto de dicha sentencia 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.

La beneficiaria de existir disposición judicial de partición, deberá compensar en dinero o especies la respectiva contribución de área verde, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa aplicable.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-033-2024

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Notificar la presente resolución a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, juicio No. 17204-2022-00322, en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda. - La presente resolución se aprueba con base a los informes técnicos y legales, 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 aprobación sin perjuicio de su publicación.

Dado y firmado en la ciudad de San Francisco de Quito, a los veintiún días del mes de mayo de 2024.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de mayo de 2024.

Fernanda Racines Corredores
**ALCALDESA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO, SUBROGANTE**

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. 063 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de mayo de 2024; y, suscrita por la señora Fernanda Racines Corredores, Alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, Subrogante, el 22 de mayo de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de mayo de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO