



## RESOLUCIÓN No. C 087 - 2019

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2 dispone: *“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 de la República del Ecuador, 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 artículo 84, literal letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD”, que se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dice: *“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 85 del COOTAD, que se refiere a las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”*;
- Que, los literales a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen 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, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que, el artículo 87, literal y) del COOTAD determina que al Concejo Metropolitano le corresponde: *“... y) 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...”*;

## RESOLUCIÓN No. C 087 - 2019

- 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 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 artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 IV.1.64 letra a) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, señala 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...”;*
- Que, el artículo IV.1.65 numeral 1 letra a) 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, el artículo IV.1.70, numerales 1 y 5 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, sobre 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 informe técnico contenido en el memorando No. 092-DGT-GU-2019, de 8 de febrero de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio de la



## RESOLUCIÓN No. C 087 - 2019

Administración Zonal Eugenio Espejo, con relación al predio No. 19413, en su parte pertinente manifiesta que: "(...) la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 193784 (sic), no es susceptible de partición, en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente";

- Que, a través del informe legal emitido mediante memorando No. DJ-AZEE-2019-067, de 15 de febrero de 2019, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, concluye que: "Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, a esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 092-dgt-gu-2019, de 08 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 19413, según escrituras es de 595.00 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 17.19m. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B2 (B304-50), se establece como Lote Mínimo un total de 300m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el frente mínimo del mismo es menor al exigido en el PUOS";
- Que, mediante oficio Exp. No. 2019-00465, de 19 de junio de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), concluye que: "En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 19413, ubicado en la parroquia Jipijapa, en razón de que no puede cumplir 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";
- Que, en sesión ordinaria de 15 de julio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. Edmundo Manuel Gómez Espinosa, en su calidad de Procurador Judicial de la señora Hilda Eulalia Chávez Espinosa, mediante el cual solicita se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 19413, con clave catastral No. 11506-01-003, ubicado en la parroquia Jipijapa;
- Que, mediante Informe No. IC-CUS-2019-012, de 15 de julio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo resolvió emitir "**DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 19413, (Clave Catastral NO. 11506-01-003), ubicado en la parroquia Jipijapa, barrio Jipijapa de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al frente mínimo en el sector, requerimiento necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito";

## RESOLUCIÓN No. C 087 - 2019

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 22 de octubre de 2019, analizó el Informe No. IC-CUS-2019-012, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

**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 No. IC-CUS-2019-012 de 15 de julio de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y, por tanto, no autorizar la partición del predio No. 19413, con clave catastral 11506- 01- 003, ubicado en la parroquia Jipijapa, barrio Jipijapa de este cantón Quito, solicitada por el Dr. Edmundo Manuel Gómez Espinosa, en su calidad de Procurador Judicial de la señora Hilda Eulalia Chávez Espinosa, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente respecto al frente y lote mínimo exigidos por la zonificación dada a la zona.

**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 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, 22 de octubre de 2019.

### 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 22 de octubre de 2019; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de octubre de 2019.

**Lo certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito, 23 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Samuel Byun	SGC	2019-10-22	
Revisado por:	Damaris Ortiz	SG (E)	2019-10-22	