



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

### 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;



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

- 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.”;*



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

- 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 el señor Luis Aurelio Jiménez Villamarín, solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de las propiedades que adquirió dentro de la sociedad conyugal formada entre el compareciente y la señora Cristina Herenia Angamarca Morocho, inmuebles que están descritos con los números de predio 304869 y 304884, a fin de presentar como documento habilitante para el juicio de partición que presentará en la Unidad Judicial;



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

- Que,** mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0406-M de fecha 17 de diciembre del 2019, de Factibilidad de Fraccionamiento de los predios Nro. 304869 y 304884, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro González, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, en su parte pertinente se señala: *“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), los predios 304869 y 304884, constan catastrados como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 170.00 m2, Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MINIMO de 200.00 m2, y FRENTE MÍNIMO de 10 m, respectivamente. En base a lo dicho anteriormente me permito informar que los predios 304869 y 304884 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con las regulaciones establecidas para esa zonificación.”;*
- Que,** mediante informe legal Nro. AZLD-DJ-2020-007 de 02 de enero del 2020, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, indicó lo siguiente: *“[...] El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0406-M de 17 de diciembre de 2019, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio indica que “(...) los predios N° 304869 y 304884, constan catastrados como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 170.00 m2, Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MINIMO de 200.00 m2, y FRENTE MINIMO de 10 m; respectivamente. En base a lo dicho anteriormente, me permito informar que los predios 304869 y 304884 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación (...).” Es decir que los predios signados con los números 304869 y 304884, no son divisibles. 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.), no tendrá sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio (...).”;*
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O de 10 marzo de 2020, el Dr. Édison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, señala: *“(...)1. Del análisis del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los predios 304869 y 304884, ubicados en Carcelén Bajo, ambos con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 200m2 , requerimiento que no se cumple en el presente caso,*



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

*puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (304869 y 304884) tienen una superficie, según escritura, de 170.00 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe la partición de los mismos. 1. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia 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 304869 y 304884, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable. 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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 033, de 23 de marzo de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal La Delicia y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición de los predios Nros. 304869 y 304884, ubicado en la parroquia La Delicia de este cantón; y,

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 095 extraordinaria realizada el 01 de octubre de 2020, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-027, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador 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-2020-027 del 23 de marzo de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por lo tanto, no autorizar la partición de los Nros. 304869 y 304884, clave catastral claves catastrales Nros. 13910-13-019 y 13910-12-008, ubicados en la parroquia Carcelén de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles es de 200m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente tienen una superficie, según escritura, de 170.00 m<sup>2</sup>., por lo que no cabe la partición de los mismos;



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

por lo tanto, 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.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal La Delicia 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.,

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2020.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 07 de octubre de 2020.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión No. 095 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 01 de octubre de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 07 de octubre de 2020.



## RESOLUCIÓN No. C 080 – 2020

Lo **certifico**. - Distrito Metropolitano de Quito, 07 de octubre de 2020.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2020-10-01
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2020-10-01