



## RESOLUCIÓN No. C 085 - 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 085 - 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.”;*
- 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*



## RESOLUCIÓN No. C 085 - 2020

*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. 00290-2019-UJCFMNAQ, de 29 de agosto de 2019 se remite la providencia dictada por el doctor Ramiro Espinosa Freire, Juez de la Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito dentro del proceso Nro. 17204-2015-0609, en la que solicita al Concejo Metropolitano de Quito *"(...) se pronuncie sobre la factibilidad de fraccionamiento únicamente del 20.89% de los derechos y acciones que les corresponde a los señores HERRERA LEÓN MARIO EDUARDO Y MAYORGA CONSTANTE BLANCA ESTHE (sic), sobre la totalidad del predio signado con el número 5205244, clave catastral 11023 02 005, ubicado en la parroquia Tumbaco del Cantón Quito, Provincia de Pichincha."*;

**Que,** mediante informe técnico Nro. AMZT-2019-003-GU-SA de 30 de septiembre de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Ávalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración



## RESOLUCIÓN No. C 085 - 2020

Zonal Tumbaco, se emite el criterio de Factibilidad de Fraccionamiento del predio Nro. 5205244, en su parte pertinente se señala: “(...) Al verificar que no consta la propuesta de fraccionamiento nos ratificamos en fijar que **NO** es factible el determinado en el PUOS e instrumentos de planificación complementarios, ya que si bien el lote mínimo de 2500 **SI cumple** por tener un área de lote según escrituras de 5810.80 (datos IRM); el frente mínimo **NO cumple**, ya que cada uno de los lotes fraccionados debería tener 30m, lo que significaría que se necesitarían 60m de frente para el fraccionamiento de 2 lotes en la zona, datos conforme al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 30 de septiembre de 2019, en el cual consta 58.50m de frente.”;

**Que,** mediante informe legal Nro. 067-DAJ-AMZT-2019 de 15 de enero de 2020, suscrito por el Abg. Carlos Camacho P., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, remite el criterio de Factibilidad de Partición Judicial del Predio Nro. 5205244, en su parte pertinente, señala: “(...) Del oficio emito por la Unidad Judicial se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento del predio 5205244 se refiere exclusivamente al 20.89% de los derechos y acciones que le corresponden a los señores HERRERA LEÓN MARIANO EDUARDO y MAYORGA CONSTANTE BLANCA ESTHER, en este sentido, conforme lo determina el Informe de Regulación Metropolitana Preliminar se establece que el predio objeto de la solicitud debe cumplir estrictamente con el frente (30 m) y lote mínimo (2500 m<sup>2</sup>). Al establecer por parte de la Unidad Judicial que el Concejo debe pronunciarse sobre la factibilidad de fraccionamiento únicamente del 20.89% de derechos y acciones, esta Dirección Jurídica con fundamento en el IRM preliminar considera que **NO** es factible el fraccionamiento del predio 5205244 exclusivamente al 20.89% de los derechos y acciones que le corresponden a los señores HERRERA LEÓN MARIANO GUARDO y MAYORGA CONSTANTE BLANCA ESTHER.”;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0013-O de 13 de enero de 2020, el Dr. Édison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, señala: “(...) 1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 5205244, ubicado en la parroquia de Tumbaco, con zonificación A3 (A2502-10). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2500 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 30 m., requerimiento que no se cumple en el presente caso en relación al frente mínimo, por cuanto el predio tiene un frente total de 58.50 m. 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 5205244, ubicado en la parroquia Tumbaco, en razón de



## RESOLUCIÓN No. C 085 - 2020

*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. 3. 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. 4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha (juicio N° 17204-2015-0609) (...);*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 041, de 18 de mayo de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal Tumbaco y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 5205244, ubicado en la parroquia Tumbaco 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-2020-033, 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-2020-033 del 18 de mayo de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por lo tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 5205244, clave catastral Nro.11023-02-005-000-000-000, ubicado en la parroquia Tumbaco, solicitada por los señores Mario Eduardo Herrera León y Blanca Esther Mayorga, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2500 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 30 m., requerimiento que no se cumple en el presente caso, en relación al frente mínimo, por cuanto el predio tiene un frente total de 58,50 m., y el 20.89% de derechos y acciones de los señores Herrera León Mario Eduardo y Mayorga Constante Blanca Esther 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.



## RESOLUCIÓN No. C 085 - 2020

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

**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 Enriquez	AGC	2020-10-01
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2020-10-01