



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

### 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), d) y v) del artículo 87 del COOTAD, lo siguiente: *“(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...) y v)*



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

*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 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 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*



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

*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. 00867-2019 de 07 de mayo de 2019, el Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del proceso judicial No. 17953-2018-0001, solicita: " (...) se emita informe de factibilidad de partición en relación al bien inmueble objeto de este proceso, cuya partición se demanda, para ello la parte actora deberá presentar toda la información que sea requerida por el Municipio conforme Art. 473 del COOTAD (...)";
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2019-2739-O, de 05 de septiembre de 2019, la Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal de La Delicia, remitió el memorando Nro. UGT-2019-113, de 06 de agosto de 2019, suscrito por el Arq. Galo



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

Cruz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, el cual, en su parte pertinente señala: *“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 185907, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 657.00 m<sup>2</sup>, Zonificación A8 (A603-35), que corresponde un LOTE MINIMO de 600.00 m<sup>2</sup>. En ese contexto me permito informar que el predio N° 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho corresponda.”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2019-2739-O, de 05 de septiembre de 2019, la Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió el memorando Nro. DJ-2019-610, de 02 de septiembre de 2019, suscrito por el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, que en lo principal, indica; *“(…) 1.- De conformidad al Informe de Regulación Metropolitana IRM, al Predio No. 185907 objeto de la consulta, le rige la zonificación A8 (A603-35), lote mínimo 600m<sup>2</sup>, frente mínimo 15m, con forma de ocupación (A) Aislada, Uso de suelo (RU2) Residencial Urbano 2. 2.- De conformidad a la información que consta del documento que estamos citando IRM, el lote objeto de la consulta tendría 657,00m<sup>2</sup> según datos de escritura, por lo que al tener la zonificación que le rige lote mínimo de 600m<sup>2</sup>, no es factible que en el mismo se realice un proyecto de subdivisión de lotes; particular que, es ratificado por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal con Memorando UGT-2019-113 de 06 de agosto del 2019, que en lo más relevante manifiesta: “(…) me permito informar que el predio No. 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (…)”.* Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite Criterio Jurídico Desfavorable por cuanto no es factible de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, razón por la cual no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el art. 473 del COOTAD, lo recomendable en este caso sería la transferencia de dominio.”;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0158-0, de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: *“1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 185907, ubicado en la parroquia San Antonio, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona*



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

*La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2., requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 657,00 m2. 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración 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 del predio No. 185907, ubicado en barrio/sector Los Shyris, parroquia San Antonio, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente 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 artículo 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 al Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 029, de 03 de febrero de 2020, reinstalada el 10 de febrero de 2020, analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen desfavorable; y,

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 114 ordinaria realizada mediante modalidad virtual, el 15 de diciembre de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-010 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 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.-** Acoger el informe Nro. IC-CUS-2020-010 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 185907, clave catastral Nro. 15811-14-006, ubicado en la parroquia San Antonio de este cantón, solicitada por el Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

de Quito, dentro del proceso judicial No. 17953-2018-0001, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600,00 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 657,00 m<sup>2</sup>; por lo tanto, no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente 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 15 de diciembre 2020.

Sra. Gissela Chalá Reinoso  
**SEGUNDA VICEPRESIDENTA  
DEL CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

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

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 17 de diciembre de 2020.

**EJECÚTESE:**

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



## RESOLUCIÓN No. C 109-2020

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión No. 114 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 15 de diciembre de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 de diciembre de 2020.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 17 de diciembre de 2020.

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

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2020-12-15	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2020-12-16	