



RESOLUCIÓN No. C 112 - 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 112 - 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 construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS*



RESOLUCIÓN No. C 112 - 2020

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 sin número y sin fecha, la Sra. Emma Esperanza Balseca Salas debidamente representada por su abogado patrocinador Javier Federico Loaiza Espinosa, solicita: "(...) se sirva emitir un informe favorable de partición, emitido por el respectivo consejo, respecto del lote de mi propiedad.";
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O, de 29 de octubre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. Wladimir Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, que en su parte pertinente señala: "Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio Nro. 8203 de propiedad de los señores. BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en



RESOLUCIÓN No. C 112 - 2020

razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente.”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O, de 29 de octubre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0365 de 28 de octubre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, que en lo principal, indica:” *Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citada; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio — AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por debajo de la zonificación exigida para el caso (lote mínimo 600m2), no es susceptible de partición.”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O, de 15 de enero de 2020, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: “*De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 8203, ubicado en el barrio La República, parroquia Iñaquito con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona Eugenio Espejo, se determina 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 379,00 m2, conforme escritura y 378,91 m2 según área gráfica. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 8203, ubicado en el barrio La República, parroquia Iñaquito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. 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. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Emma Esperanza Balseca Salas.”;*



RESOLUCIÓN No. C 112 - 2020

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 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-013 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-2020-013 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 8203, clave catastral Nro. 10904-12-003, ubicado en la parroquia Iñaquito de este cantón, solicitada por la Sra. Emma Esperanza Balseca Salas con su abogado patrocinador Javier Federico Loaiza Espinosa, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600,00 m^{2.}, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 379,00 m^{2.}, conforme escritura y 378,91 m^{2.}, según área gráfica; por lo tanto, no cumple con los requisitos 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 Eugenio Espejo, 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.



RESOLUCIÓN No. C 112 - 2020

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

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	