



RESOLUCIÓN No. C 113 - 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 113 - 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 113 - 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 comunicación S/N de 30 de abril de 2019, el señor Marco Patricio Jarrín Molina, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de las siguientes propiedades: Lote de terreno número 24, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora de la parroquia Ponceano, signada como predio No. 77221; y, el almacén Nro. 13, alícuota 0,39% que forma parte del Edificio Torre Alba, ubicado en la Avenida Amazonas 1671 y Orellana, signado como predio Nro. 48259;
- Que,** mediante oficio Nro. AZLD-DJ-2019-00002341 de 25 de julio de 2019, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió el informe técnico Nro. UGT-2019-063, de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 77221, de 09 de julio de 2020, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E) de la Administración Zonal La Delicia: *"Revisado el Informe de Regulación*



RESOLUCIÓN No. C 113 - 2020

Metropolitana (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 218.20 m2, Zonificación C 11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2. En este contexto me permito informar que el predio N° 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo.”;

Que, mediante oficio Nro. AZLD-DJ-2019-00002341 de 25 de julio de 2019, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia remitió el Informe Legal Nro. DJ-2019-428, de Factibilidad de Partición, 18 de julio del 2019, suscrito por la Abg. Fernanda Durán, Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia (E), que en lo principal, indica: “[...] *La propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre los señores Marco Patricio Jarrín Molina y la señora Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el pedio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende del IRM – Informe de Regulación Metropolitano No. 705392, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una UNIPROPIEDAD, de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE. Sin embargo pongo en su consideración que, si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble que nos ocupa, sino más bien se pretende vender, rematar, etc.; no tendría sentido buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD; sino simplemente realizar el trámite administrativo dispuesto para la transferencia de dominio del mismo.”;*

Que, mediante oficio Nro. 575 de 03 de junio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico Nro. 278-DGT-GU-2019, de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 48259, de 17 de mayo de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo: *“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Señora MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”;*

Que, mediante oficio Nro. 575 de 03 de junio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo remitió el Informe Legal Nro. DJ-AZEE-



RESOLUCIÓN No. C 113 - 2020

2019-202, de Factibilidad de Partición, 22 de mayo de 2019, suscrito por la Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo (E), que en lo principal, indica: *“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo del 2019, determina que el predio No. 48259, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto Torre Alba, se encuentra debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O, de 05 de febrero de 2020, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: *“1. De la revisión del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los Predios No. 77221, y No. 48259. En este sentido, con relación al Predio No. 77221 ubicado en la parroquia de Ponceano, con zonificación C11 (C304-70), se indica que de acuerdo con la normativa citada y los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio se trata de una unipropiedad de 218.20 m² de superficie. Por lo que se emite informe técnico desfavorable. 2. Asimismo, con relación al predio No. 48259, con clave catastral 10604-11-002, con zonificación C10 (C612-70), se indica que de acuerdo con la normativa citada y los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, no es factible la partición del referido predio, en razón de que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, consecuentemente se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto no es susceptible de subdivisión. Por lo que se emite informe técnico desfavorable. 3. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y Eugenio Espejo 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 No. 77221, y No. 48259, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en el primer predio en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y, respecto al segundo predio, no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal. 4. Cabe indicar que en los*



RESOLUCIÓN No. C 113 - 2020

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. 5. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Marco Patricio Jarrín Molina.”;

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-2020-014 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-2020-014 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición de los predios Nros. 77221y 48259, con claves catastrales Nros. 12704-25-016 y 10604-11-002, respectivamente, ubicados en las parroquias Ponceano y Mariscal Sucre de este cantón, solicitada por Marco Patricio Jarrín Molina, debido a que los predios materia de la partición no cumplen con las especificaciones técnicas y legales, en el caso del predio Nro. 77221 el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio se trata de una unipropiedad de 218.20 m² de superficie; y, en el caso del predio Nro. 482559, este forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota, en estas condiciones, no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



RESOLUCIÓN No. C 113 - 2020

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y 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

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.



RESOLUCIÓN No. C 113 - 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 | |