



## RESOLUCIÓN No. C 013-2021

### 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) Regular*



## RESOLUCIÓN No. C 013-2021

- 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 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.”;*



## RESOLUCIÓN No. C 013-2021

- 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. 060-2018-MSVR, de 15 de julio de 2019, la Sra. Blanca E. Rosero Merizalde con su abogado patrocinador, Dr. Víctor Rafael Montalvo Solórzano, solicita: ***"EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ART. 473 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, SOLICITO EL INFORME SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN del lote de terreno número CUARENTA Y UNO (41), de la Urbanización "Hermano Miguel", situado en la parroquia La Magdalena, cantón Quito, provincia de Pichincha, que consta a nombre de: MESIAS FILADELFO ROSERO GARNICA, predio No. 76866, Geo clave: 17010580014411218, Clave catastral anterior: 3070401001000000000, y, más características obrantes del informe de regulación metropolitana, cédula catastral e impuesto predial."***;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0132-O, de 12 de septiembre de 2019, la Abg. Lida García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió el memorando Nro. AZEA-UGU-2019-111 de 31 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, que en su parte pertinente señala: ***"Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA***



## RESOLUCIÓN No. C 013-2021

*ORDENANZA, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0132-O, de 12 de septiembre de 2019, la Abg. Lida García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió el memorando Nro. 287-DJ-2019 de 30 de agosto de 2019, suscrito por el Abg. Oscar Jumbo, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, que en lo principal, indica: *“con sustento en el Informe Técnico No. AZEA-UGU-2019-111, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 76866, Clave Catastral 30704 01 001, ubicado en la parroquia La Magdalena, barrio Atahualpa, cantón Quito.”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O, de 16 de noviembre 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. 76866, ubicado en la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena de este Distrito, con zonificación (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 199,62m<sup>2</sup>. 1. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 76866, ubicado en la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena de este Distrito, en razón de 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. 2. 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. 3. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Blanca Elizabeth Rosero Merizalde.”;*



## RESOLUCIÓN No. C 013-2021

**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 ordinaria realizada el 02 de marzo de 2021, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-015 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**En ejercicio de las 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-2020-015 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 76866, clave catastral Nro. 30704-01-001, ubicado en la parroquia La Magdalena de este cantón, solicitada por la Sra. Blanca E. Rosero Merizalde con su abogado patrocinador, Dr. Víctor Rafael Montalvo Solórzano, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300,00 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 199,62m<sup>2</sup>.; 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 Eloy Alfaro, 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 Cumandá Parque Urbano, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 02 de marzo de 2021.



## RESOLUCIÓN No. C 013-2021

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de marzo de 2021.

**EJECÚTESE:**

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

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión presencial pública No. 128 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito y transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 02 de marzo de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de marzo de 2021.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de marzo de 2021.

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

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumillas
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-03-08	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-03-08	