



RESOLUCIÓN No. C 018-2021

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) 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 018-2021

- 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 018-2021

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 S/N de fecha 16 de noviembre de 2018, dirigido a la Procuraduría Metropolitana, la señora Dilia Margot Zambrano Macías, señala que con providencia de 30 de agosto de 2018 el Juez de la causa, mandó a oír al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita el informe previo a la partición, de conformidad con el artículo 473 del COOTAD y solicita que se sirva agotar el trámite para que se emita el informe que la norma legal antes citada exige;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134-M de 18 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, señala: *"Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 723228, el predio 204405 forma parte del condominio declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.5905%, con un área de construcción*



RESOLUCIÓN No. C 018-2021

*cubierta de 85.15 m2, área de construcción abierta de 11.50 m2, Zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35), por lo cual los datos de Zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio No. 204405 **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 Zonal emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho.”;*

Que, mediante informe legal Nro. AZLD-DJ-2020-0127 de 20 de febrero de 2020, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala: *“Con Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134 de 18 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio indica que “ (...) el predio 204405 forma parte del condominio declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.5905% con un área de construcción cubierta de 85.15 m2, área de construcción abierta de 11.50 m2, zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35), por lo cual los datos de Zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio No. 204405 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la Zonificación respecto al lote mínimo. Es decir que el predio número 204405, no es divisible. Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)”;*

Que, mediante expediente Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O de 29 de mayo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, señala: *“De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, con zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con sus respectivas alícuotas. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia 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. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. 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. Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique*



RESOLUCIÓN No. C 018-2021

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 Dilia Zambrano Macías.”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 045, de 22 de junio de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración La Delicia y el criterio de la Procuraduría Metropolitana; y, emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, de este cantón; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 02 de marzo de 2021, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-040, 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-2020-040 del 22 de junio de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 204405, clave catastral anterior Nro. 12706-04-001-004-004-002, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, solicitada por la señora Dilia Margot Zambrano Macías, debido a que el predio 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.

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.



RESOLUCIÓN No. C 018-2021

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.

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	