



RESOLUCIÓN No. C 019-2021

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 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.”;*



RESOLUCIÓN No. C 019-2021

- 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 019-2021

- 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 de 02 de octubre de 2018, la Sra. Bertha Susana Yáñez Molina solicitó *"un informe previo del Consejo Municipal o Distrital para tratar su viabilidad, de acuerdo a lo que establece en el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; (COOTAD), para poder proseguir con el trámite de partición."*;
- Que,** mediante oficio Nro. AZEA-DJ-2018 20185750 de 26 de noviembre de 2018, el Sr. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro, remitió el memorando Nro. AZEA-UGU-2018-0219 de 05 de noviembre de 2018, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, que contiene el informe técnico Nro. GU-ITV-2018-015- DP, que en lo principal indica: *"Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 173177 es un lote de 61.00m² y cuya área mínima es de 200m²."*;
- Que,** mediante oficio Nro. AZEA-DJ-2018 20185750 de 26 de noviembre de 2018, el Sr. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro, remitió el informe legal Nro. 344-2018-DJ de 13 de noviembre de 2018, suscrito por la Abg. Johana Espinosa, Directora Jurídica de la Zona Eloy Alfaro, que en lo principal, indica: *"Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art.*



RESOLUCIÓN No. C 019-2021

473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.173177”;

- Que,** mediante oficio EXPEDIENTE PRO 2018-04110, de 30 de abril de 2019, el Dr. Édison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E) emite el informe legal, en el cual señala: *“De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 173177, clave catastral 31406-04-012 de la parroquia de Solanda de este cantón con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², frente mínimo 10 m², lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 61,00 m². y un frente de 6,52 m².
En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 173177, ubicado en la parroquia de Solanda de este cantón, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.
De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará, a la señora Bertha Susana Yáñez Molina.”;*
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 08 de mayo de 2019 emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 173177, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; informe que al no contar con las firmas de los miembros de la comisión a la fecha, no fue conocido por el Concejo Metropolitano;
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión realizada el 30 de septiembre de 2019, 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-2019-042 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.



RESOLUCIÓN No. C 019-2021

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-2019-042 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 173177, clave catastral Nro. 31406 04 012 000 000 000, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón, solicitada por la Sra. Bertha Susana Yáñez Molina, debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², frente mínimo 10 m², lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 61,00 m²., y un frente de 6,52 m²., por lo tanto no puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales 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.

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

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 019-2021

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	