



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

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)*



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

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*



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

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 y sin fecha, las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo indican que: que de conformidad con lo que dispone el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, solicitan el informe de subdivisión de los lotes de terreno signados con los predios No. 169489 y 32339, de propiedad de las señoras Estrella Mena Carmen Andrea y Andagoya Erazo Carmen Cecilia, ubicados en la parroquia La Argelia, cantón Quito;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1016-O, de 04 de diciembre de 2019, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Municipal Zonal Eloy Alfaro, remitió el informe técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

0272-M, de factibilidad de fraccionamiento de los predios Nro. 169489 y 32339, de 12 de noviembre de 2019, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jimenez,

Responsable Unidad Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, que en su parte pertinente señala: **“INFORME TÉCNICO: Predio N° 169489 Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 169489, mismo que consta a nombre de ESTRELLA MENA CARMEN ANDREA (...), zonificación D(203-80), área de terreno 359 m2. CONCLUSIÓN Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las áreas MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...).”** **“INFORME TÉCNICO: Predio N° 32339 Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 32339, mismo que consta a nombre de ANGAGOYA ERAZO CARMEN CELIA (...), zonificación D(203-80), área de terreno 200 m2. CONCLUSIÓN Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las áreas MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...).”**;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1016-O, de 04 de diciembre de 2019, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Municipal Zonal Eloy Alfaro, remitió el Informe Legal Nro. 400-DJ-2019, de Factibilidad de Partición, de 22 de noviembre de 2019, suscrito por Fernando Albán Barba, Director de Asesoría Jurídica, que en lo principal, indica sobre el predio Nro.169489: *“[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No.GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, 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 169489, Clave Catastral 31806 04 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito.”*;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1016-O, de 04 de diciembre de 2019, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Municipal Zonal Eloy Alfaro, remitió el Informe Legal Nro. 403-DJ-2019, de Factibilidad de Partición, de 22 de noviembre de 2019, suscrito por Fernando Albán Barba, Director de Asesoría Jurídica, que en lo principal, indica sobre el predio Nro. 32339 : *“[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, 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*



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 32339, Clave Catastral 31806 05 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito.”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183-O, de 24 de junio 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 a los predios No. 169489 y No. 32339, ubicados en la parroquia La Argelia, con zonificación D3 (203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 169489 tiene una superficie de 359.00m² ; y, el predio No. 32339 tiene una superficie de 200.00m² . 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 de los predios No. 169489 y No. 32339, ubicados en la parroquia La Argelia, 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. 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 las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo.”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 50, de 27 de julio de 2020 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen desfavorable para la partición de los predios Nro.169489 y 32339;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 22 de junio de 2021, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-049 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2020-049 de 27 de julio de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición de los predios Nro. 169489 y 32339, clave catastral anterior 31806 04 013 000 000 000 y 31806 05 013 000 000 000, ubicados en la parroquia La Argelia de este cantón, solicitada por María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo, debido a que los predios materia de la presente partición no pueden 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 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 Casa Somos Roldós, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de junio de 2021.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de junio 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. 152 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito y transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 22 de junio de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de junio de 2021.



RESOLUCIÓN No. C 048-2021

Lo **certifico**. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de junio de 2021.

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

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-06-26	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-06-29	