



RESOLUCIÓN No. C 078-2021

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2, dispone que: *“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,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 266, determina que: *“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,** los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD”, establecen 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, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** conforme establece el artículo 87, literal v) 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 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*



RESOLUCIÓN No. C 078-2021

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,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 numeral 1, determina 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,** el artículo 2156 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante, “Código Municipal”, señala 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.”;*
- Que,** el artículo 2157 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,** el Código Municipal en su artículo 2162, numeral 1 y 5, 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 Código Municipal en su artículo 2164, sobre 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.”;*



RESOLUCIÓN No. C 078-2021

- Que,** el señor Nelson Guillermo Zambonino Ordoñez, el 23 de septiembre de 2020, solicita que se realice el informe de factibilidad de partición del predio Nro. 95442, ubicado en la Parroquia la Concepción;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1650-O de 14 de octubre de 2020, la Administradora Municipal Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico Nro. AZEE-DGT-2020-0976-M, de 05 de octubre de 2020, de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 95442, suscrito por el Director del Gestión de Territorio, que en su parte pertinente señala: “...Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 95442 a nombre de ZAMBONINOMOGRO ROSENDO ALCIDES HRDS, en razón de que el lote mínimo según IRM es de 300m² y el área de terreno según escritura es de 139.50 m², por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión...”;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1650-O de 14 de octubre de 2020, la Administradora Municipal Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe legal DJ-AZEE-2020, de 07 de octubre de 2020, de factibilidad de partición, suscrito por el Director Jurídico, que en lo principal, indica: “...el predio por ser una alícuota NO ES DIVISIBLE; por lo tanto se emite criterio DESFAVORABLE...”;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0322-O, de 23 de diciembre de 2020, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: “...En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio Nro. 95442, ubicado en la parroquia Concepción, 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. Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M de 5 de octubre del 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio–AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de subdivisión, toda vez que el área de terreno global según



RESOLUCIÓN No. C 078-2021

escritura es de 139,50m² siendo lote mínimo de 300m². Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal No Favorable para la partición del predio número 95442...”;

- Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 075, de 18 de enero de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio Nro. 95442, ubicado en la parroquia de Concepción, de este cantón; y,
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 171 ordinaria, realizada el 07 de septiembre de 2021, analizó el Informe de Comisión Nro. IC-CUS-2021-004, 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 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 de Comisión Nro. IC-CUS-2021-004, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro.95442, ubicado en la parroquia la Concepción, de este cantón, de propiedad de Rosendo Alcides Hrds. Zambonino Mogro, bajo el régimen de unipropiedad; con un área de terreno global según escritura de 139.50 m² y un área gráfica de 136.86 m², en razón de que el lote mínimo según IRM es de 300m² y el área de terreno según escritura es de 139.50 m², el predio no es factible de subdivisión material, conforme la normativa legal vigente.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la administración zonal que corresponda, 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.



RESOLUCIÓN No. C 078-2021

Dada en el Coliseo Federico Pérez Intriago de Calacalí, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 07 de septiembre de 2021.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 14 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 171 del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 07 de septiembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 14 de septiembre de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 14 de septiembre de 2021.

Abg. Samuel Byun Olivo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-09-13	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-13	