



## RESOLUCIÓN No. C 095-2021

### 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 095-2021

*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 que: *“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 que: *“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 095-2021

- Que,** mediante providencia de 09 de junio de 2020, la Abg. Henny Ximena Barragán Del Pozo, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Cantón Quito, dispone que la parte interesada de cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esto es el informe favorable de partición emitido por el Concejo Metropolitano de Quito;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, de 02 de octubre de 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala que:“(…) **CONCLUSIÓN.** Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS,** mismo que el predio No. 101110 es un lote de 72.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 200m<sup>2</sup>, el cual debería ser un lote de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir; en conclusión **NO** es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio.”;
- Que,** mediante informe legal Nro. 198-DJ-2020 de 17 de noviembre de 2020, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: “(…) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que **NO** es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del lote de terreno No. 2, Supermanzana 1, manzana 2, predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda (antes Chillogallo), Cantón Quito, de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO.**”;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O, de 11 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala: “(…) **Análisis y criterio jurídico.** De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda, con zonificación D3 (D203-80). 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 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 72.00m<sup>2</sup>. 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. 101110,



## RESOLUCIÓN No. C 095-2021

*ubicado en la parroquia Solanda, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 artículo 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 Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ.”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 076, de 25 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 No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda, de este cantón; y,

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 174 ordinaria, realizada el 21 de septiembre de 2021, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-008 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.-** No autorizar la partición del predio No. 101110, clave catastral Nro. 31706 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón, de propiedad de Manuel Gusta Fustillos Duque; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 72.00 m<sup>2</sup>. Es decir, no cumple 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 que corresponda, y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.



## RESOLUCIÓN No. C 095-2021

**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 la Casa Comunal del Parque Primicias de la Cultura de Quito, ubicada en la Ciudadela Ibarra, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 28 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 la sesión pública ordinaria No. 174 del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 21 de septiembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

Abg. Samuel Byun Olivo

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

| Acción               | Responsable       | Unidad  | Fecha      | Sumilla |
|----------------------|-------------------|---------|------------|---------|
| Elaboración Formato: | Gabriela Enriquez | AGC     | 2021-09-27 |         |
| Revisión Formato:    | Nelson Calderón   | PSC (S) | 2021-09-27 |         |