



## RESOLUCIÓN No. C 096-2021

### 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*



## RESOLUCIÓN No. C 096-2021

*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,** 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 096-2021

- Que,** mediante oficio sin número y sin fecha, el Dr. Víctor Hugo León en calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra, solicita le *“concedan la Autorización favorable para proceder con la Partición Judicial del inmueble descrito en líneas anteriores.”*;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O, de 06 de febrero de 2020, la Mgs. Ximena del Carmen Villafuerte Mejía, Administradora Zonal Valle de los Chillos, a la fecha, señala: *“(...) En el IRM de consulta el área del lote de terreno según escritura es 1010.00 m2 y área gráfica es 1010.47 m2, el lote mínimo para habilitar el suelo es 1000 m2, y el frente mínimo es 20m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 277767, no cumple con el lote mínimo y frente mínimo para fraccionar, establecido en la zonificación; por consiguiente no es divisible.”*;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M, de 07 de abril de 2020, la Abg. Carlota Córdova Álvarez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señala: *“(...) **ANÁLISIS E INFORME LEGAL:** En base a la normativa mencionada, a los datos técnicos emitidos mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de fecha 06 de febrero de 2020; y, al revisar el IRM de consulta en el sistema del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el que se evidencia que el predio No. 277767 que consta a nombre del señor ESTRELLA AVECILLAS NEIL BRYAN con cédula de identidad No. 1716815491 tiene como lote mínimo para habilitar el suelo 1.000m2 y la superficie del lote en mención según escritura es de 1010m2, por consiguiente no es divisible, con esta información la Dirección Jurídica emite **informe legal desfavorable** para la partición del lote identificado con predio número 277767.”*;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O, de 12 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. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, con zonificación A9 (A1003-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 277767 tiene una superficie de 1010.00m2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; y, de la normativa,*



## RESOLUCIÓN No. C 096-2021

*anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, en razón de que no cumple 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 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 al Dr. Víctor Hugo León Proaño, en su calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra.”;*

**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 extrajudicial del predio No. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, 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-2021-009 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 Nro. 277767, clave catastral Nro. 22408 01 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Conocoto de este cantón, de propiedad de Neil Bryan Estrella Avecillas; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 1010.00 m<sup>2</sup> y un área gráfica de 1010.47. 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.



## RESOLUCIÓN No. C 096-2021

**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.

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 Enríquez	AGC	2021-09-27	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-27	