



RESOLUCIÓN No. C 098-2021

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 098-2021

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 098-2021

- Que,** mediante oficio sin número de 04 de abril de 2019, la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano, solicita que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD, se emita el informe de viabilidad de partición de un predio No. 42299, de propiedad de los cónyuges Segundo Rogelio Hidalgo y Estrella Nubia Moreira Solórzano;
- Que,** mediante memorando Nro. 226 -DGT-GU-2019 de 17 de abril de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, a la fecha, señala que: *“(...) Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor SEGUNDO ROGELIO HIDALGO TORRES, en razón de que la superficie que consta en escrituras es inferior al lote mínimo y frente mínimo por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto NO es Susceptible de Partición”;*
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-00-O, de 10 de septiembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), señala que: *“(...) 5. Análisis y criterio jurídico 12. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 42299, ubicado en el sector La Luz, parroquia Kennedy, con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 177.90 m². 13. 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 No. 42299, ubicado en la parroquia Kennedy, 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. 14. 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. 15. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Estrella Moreira Solórzano.”;*



RESOLUCIÓN No. C 098-2021

Que, mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-166, de 29 de abril de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo (E), señala que: “(…) **CRITERIO JURÍDICO.** Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 226-DGT-GU-2019, de 17 de abril del 2019, determina que el área del predio No. 42299, según escrituras es de 177.90 m2. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C11 (C304-70), se establece como Lote Mínimo un total de 300m2, con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0066-O de 17 de octubre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador de Suelos, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala que: (...)“**Análisis y criterio jurídico** 1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 42299, ubicado en el sector La Luz, parroquia Kennedy, con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 177.90 m2. 2. 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 No. 42299, ubicado en la parroquia Kennedy, 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. 3. 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. 4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Estrella Moreira Solórzano.”;



RESOLUCIÓN No. C 098-2021

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. 42299, ubicado en la parroquia Kennedy, de este cantón; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública Nro. 174 ordinaria, realizada el 21 de septiembre de 2021, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-011 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. 42299, clave catastral Nro. 12007 19 025 000 000 000, ubicado en la parroquia Kennedy de este cantón, de propiedad de Segundo Rogelio Hidalgo Torres; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 177.90 m². 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.

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 098-2021

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	