



## RESOLUCIÓN No. C 099-2021

### 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 099-2021

*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 099-2021

- Que,** mediante oficio sin número de 12 de noviembre de 2019, el señor Luis Clelio Sánchez Taipanta, con su abogado patrocinador, Ángel Cabrera Jaramillo, solicitan que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD, se emita el informe favorable para la partición de inmuebles;
- Que,** mediante informe técnico Nro. AZQ-GU-2020-007, el Ing. Darío Vélez, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala que: “(...) **CRITERIO TÉCNICO.** Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición Judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de **Predio 3521748** era: **ZONA: D3 (D204-80)**, Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Frente mínimo: **10m**, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PRÓCER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL.**”;
- Que,** mediante informe técnico Nro. AZQ-GU-2020-0075, el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala que: “(...) **CRITERIO TÉCNICO.** Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición Judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de **Predio 688093** era: **ZONA: D3 (D203-80)**, Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Frente mínimo: **10m**, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL.**”;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1458-M, de 26 de octubre de 2020, el Abg. Héctor Iván Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala: “(...) **PRONUNCIAMIENTO LEGAL** Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico- AZQ-GU-2020-0074, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 3521748 era: Zona: D3 (D204-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el lote mínimo; 200 m<sup>2</sup>, frente mínimo: 10 m, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL**”; la Dirección de Asesoría



## RESOLUCIÓN No. C 099-2021

*Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 3521748.”;*

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1459-M, de 26 de octubre de 2020, el Abg. Héctor Iván Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala: “(...) **PRONUNCIAMIENTO LEGAL** Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico- AZQ-GU-2020-0075, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 668093 era: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo; 200 m2, frente mínimo: 10 m, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL**”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 668093.”;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O de 10 de diciembre de 2020, 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 a los predios: Nos. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba, con zonificación D3 (D204-80) y D3 (D203-80) respectivamente. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, 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. 3521748 tiene un área de 143,25 m2; y, el predio No. 668093 tiene un área de 200 m2. En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; 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 Nos. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba, en razón de que 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. 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



## RESOLUCIÓN No. C 099-2021

*con el proceso que corresponda en la causa. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito comunicará al señor Luis Clelio Sánchez Taipanta.”;*

- 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 de los predios Nos. 668093 y 3521748, ubicados en la parroquia Turubamba, 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-2021-012 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 de los predios Nros. 668093 y 3521748, claves catastrales Nros. 33307 12 016 000 000 000 y 33604 02 092 000 000 000, ubicados en la parroquia Turubamba de este cantón, de propiedad de Luis Clelio Sánchez Taipanta; 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 los predios tienen una superficie de 206,22 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.

**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 099-2021

**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 |         |