



RESOLUCIÓN No. C 109-2021

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2 dispone: *“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: *“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 propias 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 109-2021

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: *“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, numerales 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 109-2021

Que, mediante solicitud de 05 de marzo de 2020, la señora Lydia Andrés Oleas, solicitó a la Administración Zonal Tumbaco: *“se dé trámite a la presente solicitud de informe técnico y legal de factibilidad de partición”*, dentro del juicio de partición Nro. 17204-2019-03497;

Que, mediante informe técnico Nro. AMZT-2020-018-GU-EV, de 09 de julio de 2020, el Arq. Santiago Ávalos, Jefe de la Unidad Administrativa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, señala: *“(…) Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no constan las propuestas de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, NO es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que las áreas según escritura (IRM) son de 1158.00 m² y 1157.00 m² respectivamente y los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (2500 m²) con un frente mínimo de 30 m.”*;

Que, mediante informe jurídico Nro. 037-DAJ-AMZT-2020, de 23 de septiembre de 2020, el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, señala: *“(…) Del Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0408-M, de fecha 02 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio, se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento de los predios No.5195593 y 5195600 de propiedad del señor Luis Fernando Lalama Jiménez, no cuenta con la propuesta de partición y acorde a los datos de zonificación de los predios no es factible el fraccionamiento o subdivisión. Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica acogiendo el Informe Técnico considera que NO es factible el fraccionamiento de los predios No.5195593 y 5195600.”*;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2020-0305-O de 26 de noviembre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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 la partición de los predios 5195593 y 5195600, ubicados en el barrio Plazapamba de la parroquia Tumbaco, ambos con zonificación A3 (A2502-10). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 2500m², requerimiento que



RESOLUCIÓN No. C 109-2021

no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (5195593 y 5195600) tienen una superficie 1158,00 m² y 1157,00 m², respectivamente.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco, 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 5195593 y 5195600, 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 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 señora Lydia Eleonor Andrés Oleas y a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito de este Distrito.”;

- Que,** la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria Nro. 098, de 28 de junio 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 de los predios Nros. 5195593 y 5195600, ubicados en la parroquia Tumbaco de este cantón; y,
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 19 de octubre de 2021, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-025 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de las atribuciones previstas en los artículos 240 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; y, artículos 87, letras a) y d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



RESOLUCIÓN No. C 109-2021

RESUELVE:

Artículo 1.- No autorizar la partición de los predios Nros. 5195593 y 5195600, claves catastrales Nros. 20624 01 018 000 000 000 y 20624 01 012 000 000 000, respectivamente, ubicados en la parroquia Tumbaco de este cantón; debido a que 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.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de octubre de 2021.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 25 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión No. 180 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 19 de octubre de 2021; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 25 de octubre de 2021.



RESOLUCIÓN No. C 109-2021

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 25 de octubre de 2021.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-10-25	
Revisión Formato:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-10-25	