



## RESOLUCIÓN No. C 125-2021

### 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 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 respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los*



## RESOLUCIÓN No. C 125-2021

*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, 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: *“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”;*
- Que,** mediante solicitud sin fecha y sin número presentada en la Administración Zonal Eloy Alfaro, el señor José Rodrigo Martínez Heredia con su abogado patrocinador, Dr. Washington Dávila Pazmiño solicita *“(…) como lo establece el Art. 473 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización, al ser una partición*



## RESOLUCIÓN No. C 125-2021

*judicial, solicito se realice el informe materia de la Litis, con el fin de continuar con la sustanciación del procedimiento". (sic);*

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M de 06 de julio de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*"(...) el predio en mención, **NO cumple con la cabida de superficie para generar dos lotes con un área mínima de 300,00 m2., establecido en la ordenanza, por tanto, NO ES FACTIBLE LA SUBDIVISION DEL PREDIO 208919"**;*

**Que,** mediante Informe Legal No. 186-DJ-2021 de 13 de julio de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota Santiago Rodríguez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*"(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio Los Andes, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, la nuda propiedad a favor de los menores **MARTÍNEZ CAROLINA VANESA y MARTÍNEZ MARGARITA SOLEDAD**, representado por sus padres los Cónyuges **MARTÍNEZ HEREDIA JOSÉ RODRIGO y AGUIRRE DELGADO MARIANA DE JESÚS**, quienes adquieren para sí el Usufructo";*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3052-O de 20 de octubre de 2021, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo, 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. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio Los Andes, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece 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 No. 208919, tiene una superficie de 244.90 m2 según escritura; área grafica 276.73 m2; y, frente total de 12,31 m., por lo que no cabe la partición del mismo.*



## RESOLUCIÓN No. C 125-2021

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos necesarios 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 señor José Rodrigo Martínez Heredia”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 118, de 15 de noviembre 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 del predio Nro. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle de este cantón;

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de diciembre de 2021, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-073, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República 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. 208919, clave catastral Nro. 30501 38 030 000 000 000, ubicado en la parroquia Chimbacalle 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 y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



## RESOLUCIÓN No. C 125-2021

**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 con 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, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, fecha 14 de diciembre de 2021.

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública 192 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de diciembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, 21 de diciembre de 2021.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de diciembre de 2021.

Ab. Pablo Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**