



## RESOLUCIÓN No. C 089 -2019

### 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, el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, el artículo 84 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, que se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dice: *“Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;
- Que, el artículo 85 del COOTAD, que se refiere a las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”*;
- Que, los literales a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de

## RESOLUCIÓN No. C 089 -2019

ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

- Que, el artículo 87, literal y) del COOTAD, señala que al Concejo Metropolitano le corresponde: "... y) *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 326 del COOTAD determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;
- Que, el artículo 472 del COOTAD prescribe 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. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos*";
- 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 interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.*";
- Que, el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 IV.1.64 letra a) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante "Código Municipal", señala que las asignaciones de



## RESOLUCIÓN No. C 089 -2019

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 IV.1.65 numeral 1 letra a) 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 artículo IV.1.70, numerales 1 y 5 del Código Municipal 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 artículo IV.1.72 del Código Municipal 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 informe técnico No. GU-ITV-2019-004-DP, de 11 de febrero del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, con relación a los predios Nos. 171431, 169972, 3024704 y 378108, en su parte pertinente manifiesta que: *“(...) se desprende que los predios en mención, **no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, EL PREDIO DEBE SER UNIPROPIEDAD**, mismo que los predios mencionados se encuentran declarado en propiedad horizontal”*;

Que, a través del informe legal No. 103-2019-DJ, de 25 de marzo de 2019, suscrito por la Ab. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, concluye que: *“Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección* 

## RESOLUCIÓN No. C 089 -2019

*Jurídica, emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios números 171431, 169972, 3024704, 378108”;*

- Que, mediante criterio jurídico contenido en el oficio Exp. No. 2019-01049, de 28 de junio de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), concluye que: *“En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 378108, 171431, 169972 y, 3024704, ubicados en las parroquias de San Bartolo y Solanda, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito”;*
- Que, en sesión ordinaria de 15 de julio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el señor Napoleón Orellana Monteros, mediante el cual solicita se emita el informe de factibilidad de partición de los predios No. 378108, 171431, 169972 y 3024704, ubicados en las Parroquias San Bartolo y Solanda;
- Que, mediante Informe No. IC-CUS-2019-014, de 15 de julio de 2019, la Comisión de Uso de Suelo resolvió emitir **“DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial de los predios No. 378108, No. 171431, No. 169972 y No. 3024704 ubicados en las Parroquias de San Bartolo y Solanda, de este cantón; debido a que constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales para aprobar subdivisiones”;
- Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 22 de octubre de 2019, analizó el Informe No. IC-CUS-2019-014, emitido por la Comisión de Uso de Suelo;



## RESOLUCIÓN No. C 089 -2019

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.-** Acoger el informe No. IC-CUS-2019-014, de 15 de julio de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo y por tanto, no autorizar la partición de los predios No. 171431, con clave catastral 31206 03 027 001 002 001; No. 169972, con clave catastral 31206 03 027 001 001 002; No. 378108, con clave catastral 31205 09 001 012 001 002; y, No. 3024704, con clave catastral 31205 09 001 021 001 273, los dos primeros ubicados en el barrio Solanda S.1 de la parroquia Solanda y los dos últimos en el barrio Quito Sur de la parroquia San Bartolo de este cantón Quito; solicitada por el señor Ubaldo Napoleón Orellana Monteros, debido a que dichos inmuebles constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, los mismos que no son factibles de subdivisión, conforme la normativa legal vigente.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Eloy Alfaro y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de Ley.

**Disposición Final.** - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de octubre de 2019.

### EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de octubre de 2019; y, suscrita

**RESOLUCIÓN No. C 089 -2019**

por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de octubre de 2019.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Evelyn Zurita	GC	2019-10-22	
Revisado por:	Damaris Ortiz	SG (E)	2019-10-22	