



RESOLUCIÓN No. C 082 – 2020

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, en adelante Constitución, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”*;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, disponen: *“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, 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 literal c) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, manifiesta: *“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 literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece 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;



RESOLUCIÓN No. C 082 – 2020

- Que,** el literal v) del artículo 87, 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 323 del COOTAD establece: *“Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...).”;*
- 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 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 interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;*
- Que,** el numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina, como finalidad, 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,** los literales a y b del numeral 1, del artículo IV.1.64 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, señalan que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *“a. Para*



RESOLUCIÓN No. C 082 – 2020

habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y, b. Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.";

Que, el literal a, del numeral 1, del artículo IV.1.65 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, los numerales 1 y 5 del artículo IV.1.70, 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, respecto a 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 oficio S/N de 30 de octubre de 2019, dirigido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el Abg. Edgar Roberto Aldas Freire, abogado de la señora Ana Lucía Ramos Sánchez, acatando la disposición de la Jueza de la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, dentro del juicio No. 7204201903911, solicitó la autorización municipal de partición del predio No. 544586 o su negativa, en virtud de que se trata de un departamento que forma parte de la sociedad conyugal conformada por su representada y el señor Fernando Patricio Sancho Arias;

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre de 2019, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó lo siguiente, señala: *"A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse*



RESOLUCIÓN No. C 082 – 2020

informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado el Sistema Informático se determina que el predio No. 544586 con clave catastral 11307 05 042, se encuentra registrado a nombre del señor SANCHO ARIAS FERNANDO PATRICIO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Edificio denominado “TORRES DE GABRIELA”, con un área de terreno global según escritura de 812.00 m² y un área gráfica de 808,23 m². Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A23 (A610-50), (...) Lote mínimo 600 m²; Frente mínimo de 15 m (...). Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N.º 544586 de propiedad del señor SANCHO ARIAS FERNANDO PATRICIO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Partición.”;

Que, mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0374 de 11 de diciembre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico, señala: *“Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre del 2019, de la Dirección de Gestión del Territorio-AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de fraccionamiento, toda vez que es parte ya de una declaratoria de propiedad horizontal. Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 544586.”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O de 04 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, señala:” 1. *De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 544586, con zonificación A23 (A610-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.* 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. 544586, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible 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, necesarios 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*



RESOLUCIÓN No. C 082 – 2020

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. 4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Abg. Edgar Roberto Aldas Freire.”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 037, de 20 de abril de 2020 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal Eugenio Espejo y el criterio de la Procuraduría Metropolitana y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 544586, ubicado en la parroquia Ñaquito de este cantón; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 095 extraordinaria realizada el 01 de octubre de 2020, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-030, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 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.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2020-030 de 20 de abril de 2020, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 544586, clave catastral anterior Nro. 11307-05 -42-001-101-004, ubicado en la parroquia Ñaquito, solicitada por la señora Ana Lucía Ramos Sánchez con su abogado patrocinador, Abg. Edgar Roberto Aldas Freire, puesto que el predio constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Eugenio Espejo 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.



RESOLUCIÓN No. C 082 – 2020

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

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2020.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 07 de octubre de 2020.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión No. 095 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 01 de octubre de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 07 de octubre de 2020.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 07 de octubre de 2020.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2020-10-01
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2020-10-01