



RESOLUCIÓN No. C 015-2021

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), d) y v) del artículo 87 del COOTAD, lo siguiente: *“(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...) y 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.”;*



RESOLUCIÓN No. C 015-2021

- 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 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 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.”;*



RESOLUCIÓN No. C 015-2021

- 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 06 de agosto de 2019, la señora María Elena Álvarez Echeverría solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, el informe de factibilidad del predio Nro. 777632, de conformidad con lo dispuesto en el art. 473 del COOTAD;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-AZ-2019-0061-M, de 26 de septiembre de 2019, la abogada Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Municipal de la Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico Nro. 443-DGT-GU-2019, de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 777632, de 16 de agosto de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio AZEE (E), que en su parte pertinente señala: *"A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 777632, corresponde a un predio declarado en Propiedad Horizontal de la residencia RIVERA – BURBANO, clave catastral global 12004-18-001, el predio tiene una superficie total de 584.60 M2. Las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A65 (A5020-25) son las siguientes: (...).Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio N° 777632, no es susceptible de partición, en razón de que es parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal."*;



RESOLUCIÓN No. C 015-2021

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-AZ-2019-0061-M, de 26 de septiembre de 2019, la abogada Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Municipal de la Zonal Eugenio Espejo, remitió el Informe Legal DJ-AZEE-2019-346 de Factibilidad de Partición, de 22 de agosto de 2019 suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo, que en lo principal, indica: “[...] *Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando 443-DGT-GU-2019 de fecha 16 de agosto de 2019, determina que el predio No. 777632, forma parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal en la Residencias Rivera – Burbano, razón por la que resulta imposible realizar un procedimiento de partición en el predio en mención. Por lo expuesto, emito Informe No Favorable para la partición del predio 777632.*”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O, de 04 de febrero de 2020, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: “1. *De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 777632, ubicado en la parroquia de la Concepción, con zonificación A65 (A5020-25). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece 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. 777632 ubicado en la parroquia La Concepción, 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 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 a la señora María Elena Álvarez Echeverría.*”;



RESOLUCIÓN No. C 015-2021

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 043, de 08 de junio de 2020 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. 777632; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 02 de marzo de 2021, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2020-035 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de las 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-2020-035 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autoriza la partición del predio Nro. 777632, clave catastral Nro. 12004-18-001, ubicados en la parroquia Concepción de este cantón, solicitada por María Elena Álvarez Echeverría, debido a que el predio materia de la presente partición forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota, 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.

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

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

Dada en Cumandá Parque Urbano, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 02 de marzo de 2021.



RESOLUCIÓN No. C 015-2021

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de marzo 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 presencial pública No. 128 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito y transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 02 de marzo de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de marzo de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de marzo de 2021.

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

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumillas
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-03-08	
Revisado por:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-03-08	