



RESOLUCIÓN No. C 085-2021

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...”*;



RESOLUCIÓN No. C 085-2021

- 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,** 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 que: *“Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y*



RESOLUCIÓN No. C 085-2021

demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.”;

Que, mediante solicitud presentada el 05 de marzo de 2020 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, la señora Lydia Andrés Oleas, solicita *“se realice el informe técnico y legal de partición de un bien inmueble localizado en la Administración zonal Eugenio Espejo (No. de predio 685099).”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1178-O de 05 de agosto de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite el memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0731-M de 28 de julio de 2020, que señala: *“(…) La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 685099 a nombre de ANDRES OLEAS LYDIA ELEONOR, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1178-O de 05 de agosto de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite el informe legal Nro. AZEE-DJ-2020-005 de 28 de julio de 2020, que señala: *“(…) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión de Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0731-M, de 28 de julio de 2020, determina que el predio No. 685099, no es susceptible de partición, en razón de que no es susceptible de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio No. 685099, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, este no puede ser susceptible de partición.”;*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0273-O de 22 de octubre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, señala:

*(…) “**Análisis y criterio jurídico**”*

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 685099, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, con zonificación A24 (A612-50). De



RESOLUCIÓN No. C 085-2021

acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el predio, se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal.

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. 685099, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, por cuanto constituye 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.

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 a la señora Lydia Andrés Oleas.”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria No. 063, de 26 de octubre 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 extrajudicial del predio No.685099, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre de este cantón; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 172 ordinaria, realizada el 14 de septiembre de 2021, analizó el Informe No. IC-CUS-2020-055, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 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.



RESOLUCIÓN No. C 085-2021

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2020-055 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, no autorizar la partición del predio Nro. 685099, clave catastral Nro. 10404 13 004 002 001 004, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre de este cantón, de propiedad de Lydia Eleonor Andres Oleas, ya que constituye 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.

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.

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

Dada en el Coliseo de la Liga Deportiva Barrial de Nayón, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de septiembre de 2021.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 085-2021

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública ordinaria No. 172 del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 14 de septiembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre de 2021.

Abg. Samuel Byun Olivo

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-09-20	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-20	