



RESOLUCIÓN No. C 103-2021

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*



RESOLUCIÓN No. C 103-2021

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: *“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.”;*



RESOLUCIÓN No. C 103-2021

- Que,** la señora Sara Mercedes Pesantez, solicita que el Municipio de Quito emita el respectivo informe de factibilidad de partición de los predios Nro. 24185 y 678863, ubicados en la Parroquia Chaupicruz y Pomasqui, respectivamente;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2021-0035-O, de 11 de enero de 2021, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-969-M, de 2 de octubre de 2020, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en el que manifestó lo siguiente: *“...Con estos antecedentes, La Unidad de Gestión Urbana de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 24185 a nombre de MENDEZ PESANTEZ VICTOR HUGO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión ...”*;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0894-M de 24 de diciembre de 2020, el Dr. Alfredo Zeas, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó: *“...“Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0969-M de 2 de octubre de 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio-AZEE, esta Dirección de Asesoría Jurídica determina que éste predio, No es susceptible de partición, toda vez que se encuentra declarado en propiedad horizontal...”*;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-2912-O, de 08 de octubre de 2020, la Mgs. María Eugenia Pinos Silva, Administradora Zonal La Delicia, remitió el informe técnico Nro. GADDMQ-AZLD-DAJ-2020-0445-M de 29 de septiembre de 2020, suscrito por el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, en el que manifestó lo siguiente: *“...una vez revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 678863, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.80%, área de construcción cubierta de 69.00m², área de construcción abierta de 36.87m², Zonificación A8 (A603-35), por lo cual, los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto, me permito informar que el predio No. 678863 NO ES FACTIBLE de partición, por no cumplir con la zonificación, respecto al lote mínimo...”*;



RESOLUCIÓN No. C 103-2021

Que, mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2020-012-M, de 6 de octubre de 2020, el Dr. Byron Flores López, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, en su criterio jurídico indicó lo siguiente: *“...me permito informar que el predio No. 678863 NO ES FACTIBLE de partición, por no cumplir con la zonificación, respecto al lote mínimo (...) Es decir que el predio signado con el número 678863 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, no es divisible. Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo...”*;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0763-O, de 10 de marzo de 2021, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala: *“En virtud de los informes técnicos y legales de las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y La Delicia; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios No. 24185 y 678863, por cuanto constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, 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, 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...”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 082, de 15 de marzo 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 judicial del predio Nro. 24185 ubicado en la parroquia Kennedy y el predio Nro. 678863 ubicado en la parroquia Pomasqui, de este cantón; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 176 ordinaria, realizada el 28 de septiembre de 2021, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-021, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.



RESOLUCIÓN No. C 103-2021

En ejercicio de sus 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.

RESUELVE:

Artículo 1.- No autorizar la partición del predio No. 24185 ubicado en la parroquia Kennedy y el predio No. 678863 ubicado en la parroquia Pomasqui, de este cantón, de propiedad de Ingrid Iliana Chávez Moreira, debido a que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota, por lo que los predios no son factibles de subdivisión material, conforme la normativa legal vigente.

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 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 Guayllabamba, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 28 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 103-2021

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública ordinaria No. 176 del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 28 de septiembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de septiembre de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 28 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	2021-09-28	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-28	