



RESOLUCIÓN No. C 104-2021

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 104-2021

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 104-2021

- Que,** mediante solicitud sin fecha y sin número, la Sra. Irene Judith Yánez con su abogado patrocinador, Miguel Yandún Vásquez, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda “conferir certificación en la que conste si el predio No. 0669961, ubicado en la calle Pululahua s/n, de la parroquia San Antonio de Pichincha.”;
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0110-M de 12 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal La Delicia, señala: “(...) el predio No. 669961 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta Administración Zonal emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho.”;
- Que,** mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2020-107 de 13 de enero de 2020, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala: “(...) 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-2021-0467-O de 04 de febrero de 2021, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

(...) “Análisis y criterio jurídico:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 669961, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, con zonificación A1 (A602-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia y del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zona La Delicia que han sido actualizados; 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. 669961 ubicado en la calle Pululahua s/n de la Parroquia San Antonio de Pichincha, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no



RESOLUCIÓN No. C 104-2021

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 Irene Judith Yáñez”.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 100, de 19 de julio 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 No. 669961, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, 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-2021-029 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

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 Nro. 669961, clave catastral Nro. 16012 08 008 001 001 004, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha de este cantón; debido a que constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no cumple 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.



RESOLUCIÓN No. C 104-2021

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

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	