



## RESOLUCIÓN No. C 014-2022

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en adelante la “Constitución”, en los numerales 1 y 2, dispone que: *“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 en su artículo 266, determina que: *“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 respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición*



## RESOLUCIÓN No. C 014-2022

*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 que: *“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 demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano”;*
- Que,** mediante solicitud presentada el 25 de noviembre de 2019 en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la señora Elvia Beatriz Defaz Flores con su abogado patrocinador, Dr. Néstor Zamora, solicita: *“a fin de dar cumplimiento con el auto resolutivo dictado por la Sala de Familia, Mujer, Niñez y Adolescentes infractores de la Corte Provincial de Pichincha, con fecha 18 de septiembre del 2019, las 09h06 dentro del juicio de*



## RESOLUCIÓN No. C 014-2022

partición No. 17230-2017-06894 y en cumplimiento al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SOLICITO** se dignen emitir el correspondiente criterio favorable o desfavorable, si el inmueble con predio catastral No. 35066 es susceptible de partición sea en lotes de terreno o en propiedad horizontal”;

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M de 20 de enero de 2020, el Arq. Mario Andrés Sáenz, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(...) En base a estos datos, se determina que el predio se encuentra en derechos y acciones, con un área según escritura de **180.00 m<sup>2</sup>** y un frente de **11.60 m**.*

*Conforme a lo establecido en el IRM, el lote mínimo debe ser de **600.00 m<sup>2</sup>** y un frente mínimo de **15.00 m**.*

*Por lo expuesto anteriormente, el predio **NO SERÍA SUJETO DE FRACCIONAMIENTO**. En relación a la solicitud de si es susceptible a acogerse bajo el régimen de Propiedad Horizontal, informo que **SI** es posible (...);”*

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2020-061-M de 05 de febrero de 2020, el Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(...) una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio en el cual, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M de 20 de enero de 2020”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O de 22 de octubre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*(...) “**Análisis y criterio jurídico***

*De la revisión del expediente, se colige que el presente trámite se refiere al predio No. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía, barrio Guápulo, cantón Quito. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 15 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 35066 tiene una superficie de 180,00m<sup>2</sup> y frente 11,60m.*



## RESOLUCIÓN No. C 014-2022

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía, barrio Guápulo, cantón Quito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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.*

*A manera de información cabe indicar que mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M, de 20 de enero de 2020, el arquitecto Mario Andres Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó que el predio 35066 puede acogerse al régimen de propiedad horizontal, cumpliendo los requisitos señalados en dicho informe.*

*De estos particulares, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Elvia Beatriz Defaz Flores”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 063, de 26 de octubre 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. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía de este cantón;

**Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 25 de enero de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2020-056 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

**RESUELVE:**



## RESOLUCIÓN No. C 014-2022

**Artículo 1.-** No autorizar la partición del predio Nro. 35066, clave catastral Nro. 10506 15 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Itchimbía de este Cantón; debido a que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

**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 la sesión del Consejo Metropolitano, a los veinte y cinco días del mes de enero del 2022

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de febrero de 2022.

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 200 del Concejo Metropolitano de Quito, el 25 de enero de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 de febrero de 2022.

**Lo certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito, 02 de febrero de 2022.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**