



## RESOLUCIÓN No. C 018-2022

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “Constitución”, en su artículo 264, 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 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 respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición*



## RESOLUCIÓN No. C 018-2022

*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 escrito de 09 de julio de 2021, dirigido a la Magister Ana Cristina Romero, Administradora Zonal Norte “Eugenio Espejo”, el señor Carlos Yépez Hernández, manifestó y solicitó: *“(…) Por medio de la presente yo, Carlos Raúl Yépez Hernández con número de cedula 1711962306 como propietario del predio 56347, ubicado en las calles 9 de*



## RESOLUCIÓN No. C 018-2022

octubre N22-168 y Gral. Veintimilla de la parroquia Mariscal Sucre, barrio La Mariscal de esta ciudad de Quito, correo electrónico carlos\_cryh@hotmail.com, me dirijo a usted me conceda el Informe de Factibilidad de Partición del inmueble amparándome en el siguiente artículo:

El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran 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. (lo subrayado me pertenece).*

*Tomando en cuenta que para poder hacer la partición del inmueble judicialmente es necesario el informe descrito, solicito a usted me conceda el mismo para proceder con el trámite de partición en lo posterior a su informe”;*

**Que,** mediante Informe Técnico No. MPC-005-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021, la Arq. María Paz Coronel, Jefe de Gestión Urbana (S) de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) a. En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 200.00 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 600 m2. La solicitud de “fraccionamiento” en el predio No. 56347 **NO ES PROCEDENTE**”;*

**Que,** mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0011 de 23 de julio de 2021, la Abg. Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0954-M, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 56347, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 200.00 m2 y el lote mínimo de la Zona No. A21 (A608-50), es de 600m2, con un frente mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por no cumplir con las áreas requeridas para el efecto”;*



## RESOLUCIÓN No. C 018-2022

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3057-O de 21 de octubre de 2021, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, 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. 56347, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, sector Mariscal Sucre, con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m2.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 56347, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, 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.*

*De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Carlos Yépez Hernández”;*

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0612-M, de 26 de julio de 2021, suscrito por la abogada Laura Vanessa Flores Arias, en su calidad de Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, dirigido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, remitió los informes Técnico y jurídico desfavorables sobre factibilidad de partición del predio No. 56347;

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2021-1320-M, de 17 de septiembre de 2021, se remitió a la Secretaría General del Concejo, el Informe No. AZEE-DJ.2021-0011, de 23 de julio 2021, suscrito por la abogada Laura Flores, quien emitió criterio



## RESOLUCIÓN No. C 018-2022

jurídico desfavorable respecto de la solicitud de partición del predio en cuestión, por no cumplir con los parámetros mínimos establecidos en la norma jurídica aplicable;

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 118, de 15 de noviembre 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 del predio No. 56347, clave catastral Nro. 10503 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre 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-2021-072 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:

**Artículo 1.-** No autorizar la partición del predio No. 56347, clave catastral Nro. 10503 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre de este Cantón; debido a que no cumple con los requisitos 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 sesión del Concejo Metropolitano de Quito, a los veinte y cinco días del mes de enero de 2022.



**RESOLUCIÓN No. C 018-2022**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, el 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, 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**