



## RESOLUCIÓN No. C 046-2022

### 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 046-2022

*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”;*
- Que,** mediante oficio de 1 de abril de 2021, el señor Paúl Esteban Regalado Madrid, junto a su abogada patrocinadora, doctora Paola Montoya, solicitó a la Administración



## RESOLUCIÓN No. C 046-2022

Zonal Eugenio Espejo, la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 1333725, ubicado en la Parroquia Cochapamba, Sector San Fernando de este Distrito;

**Que,** mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0432-M de 16 de abril de 2021, la arquitecta Ximena Ron, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zona Eugenio Espejo, señala:

*“(...) **Criterio Técnico***

*En virtud de lo antes expuesto, la Unidad de Gestión Urbana emite **Criterio Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio Nro. 1333725 a nombre de REGALADO MADRID PAUL ESTEBAN, en razón de que forma parte de predios alicuotas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. **Por tanto, No es susceptible de subdivisión.***

*Por consiguiente, se remite el requerimiento del administrado, para que su Dirección emita el respectivo criterio Jurídico y dé continuidad al trámite”;*

**Que,** mediante informe legal No. AZEE-DJ-2021-002 de 21 de abril de 2021, la abogada Laura Flores Arias, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, la Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0432-M, de 16 de abril del 2021, en el cual determina que el predio No. 1333725 no es susceptible de subdivisión, en razón de que el mismo forman parte de una Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2559-O de 31 de agosto de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle Gómez, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*(...) “Análisis y criterio jurídico*



## RESOLUCIÓN No. C 046-2022

*De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1333725, ubicado en la Parroquia Cochapamba, Sector San Fernando. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.*

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 1333725, por cuanto constituye alícuota de 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.*

*Cabe indicar que, en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implica subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, lo señalado 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 Paúl Esteban Regalado Madrid, con su abogada patrocinadora, doctora Paola Montoya”;*

- Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 112, de 04 de octubre 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. 1333725, clave catastral Nro. 12002 08 001 001 001 004, ubicado en la parroquia Cochapamba de este Cantón;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria No. 212 realizada el 05 de abril de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-053 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



## RESOLUCIÓN No. C 046-2022

En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 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 Nro. 1333725, clave catastral Nro. 12002 08 001 001 001 004, ubicado en la parroquia Cochapamba de este Cantón; debido a que no cumple con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a 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 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 con 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 ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los cinco días del mes de abril de dos mil veinte y dos.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 11 de abril de 2022.

### EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



## RESOLUCIÓN No. C 046-2022

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 212 del Concejo Metropolitano de Quito, el 05 de abril de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de abril de 2022.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, el 11 de abril de 2022.

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