



## RESOLUCIÓN No. C 065-2022

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, números 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,** las letras 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 extrajudicial, los*



## RESOLUCIÓN No. C 065-2022

*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 número 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, números 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 03 de julio 2020, la doctora Nancy Jackeline García Beltrán, solicitó a la Administración Zona Norte del Distrito Metropolitano de Quito, la autorización al trámite respectivo con el fin de que se emita el informe por parte de la Municipalidad, como lo determina el artículo 473 del COOTAD;



## RESOLUCIÓN No. C 065-2022

**Que**, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0662-M, de 06 de julio de 2020, el arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

- *“(...) Predio N° 588275, con clave catastral 11702 03 007 001 001 001, se encuentra registrado a nombre de LOPEZ COQUE JORGE OSWALDO Y OTROS, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global, según escritura de 1688.22 m<sup>2</sup> y un área gráfica de 688.22 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parroquia Cochapamba.*
- *Predio N° 588279, con clave catastral 11702 03 007 001 101 003, se encuentra registrado a nombre de LOPEZ COQUE JORGE OSWALDO Y OTROS, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 1688.22 m<sup>2</sup> y un área gráfica de 688.22 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parroquia Cochapamba.*

### CRITERIO TÉCNICO

*Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable, para la factibilidad de partición de los predios N° 588275 y N° 588279 a nombre de LOPEZ COQUE JORGE OSWALDO Y OTROS, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO son Susceptibles de Subdivisión**”;*

**Que**, mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2020-003 de 08 de julio de 2020, el Dr. Israel Zeas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0662-M, de 06 de junio del 2020, determina que los Predios Nos.: 588275 y 588279, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los Predios Nos. 588275 y 588279, en virtud de que el encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no pueden ser susceptibles de partición”;*

**Que**, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O de 06 de octubre de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelos (E), emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:



## RESOLUCIÓN No. C 065-2022

(...) "Análisis y criterio jurídico

*De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 588275 y 588279, ubicados en la parroquia Cochapamba, que forman parte del edificio Euclides García. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 588275 y 588279, ubicados en la parroquia Cochapamba, por cuanto constituyen alícuotas 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, 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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, está 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 doctora Nancy Jackeline García Beltrán";*

- 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 de los predios Nos. 588275 y 588279, claves catastrales Nos. 11702 03 007 001 001 001 y 11702 03 007 001 101 003, respectivamente, ubicados en la parroquia Cochapamba de este Cantón;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 17 de mayo de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-070 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



## RESOLUCIÓN No. C 065-2022

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

### RESUELVE:

**Artículo 1.-** No autorizar la partición de los predios Nos. 588275 y 588279, claves catastrales Nros. 11702 03 007 001 001 001 y 11702 03 007 001 101 003, respectivamente, ubicados en la parroquia Cochapamba de este Cantón, debido a que los bienes inmuebles materia de la solicitud constituyen alcuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, 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 Sesión Ordinaria realizada en el Museo de la Ciudad, a los diecisiete días del mes de mayo de dos mil veinte y dos.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de mayo 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. 221 del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 d mayo de 2022; y, suscrita por



**RESOLUCIÓN No. C 065-2022**

el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 24 de mayo de 2022.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de mayo de 2022.

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