

## RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

### 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, el artículo 84, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, manifiesta: *“Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: ( ...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;
- 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”*;

## RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

- 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 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 IV.1.64 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 IV.1.65 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 IV.1.70, 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 IV.1.72, sobre las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *“Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las*

## RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

*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, el 21 de enero de 2019, la señora Ana Lucía Hoyos Andrade, solicitó al Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la partición extrajudicial de los predios Nros. 58229 y 75074;

Que, mediante memorando Nro. 071-DGT-GU-2019 de 4 de febrero de 2019, el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Norte Zonal Eugenio Espejo emite el informe técnico respecto a la partición del predio 58229, el mismo que en la parte pertinente señala: *“la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 58229, es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son superiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente; sin embargo, es necesario que previo a emitir el criterio técnico solicitado, se presente la propuesta de subdivisión, considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el Artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06-04-2017.(Las negrillas me corresponden). Con respecto a la aclaración realizada por la Sra. Ana Lucía Hoyos Andrade, referente a que no se trata de un fraccionamiento o subdivisión del predio sino a la repartición de los bienes, la Dirección de Gestión del Territorio no es competente para emitir Informe técnico respecto a la repartición de bienes dentro de un juicio...;*

Que, mediante oficio Nro. AZLD-DJ-27-2019 0000583 de 06 de febrero de 2019, el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia emite el informe técnico respecto a la partición del predio 75074, el mismo que en la parte pertinente señala: *“ Revisado el expediente que nos ocupa, se desprende que la propuesta de partición del predio signado con el No. 75074, constituye alícuota de construcción de 5.3297%, ubicado en la parroquia de Cotocollao, sector THOMAS; la que, al estar regido por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, ni técnica ni jurídicamente es factible su división. Si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD...”;*

Que, mediante memorando Nro. 377-DGT-GU-2019 de 05 de julio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Norte Zonal Eugenio Espejo emite el informe técnico actualizado respecto a la partición del

## RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

predio 58229, el mismo que en la parte pertinente señala: *“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo **tanto NO es Susceptible de Subdivisión**. El presente informe rectifica el informe técnico contenido en el memorando N° 186-DGT-GU-2019 de fecha 01 de abril de 2019, en el que por error involuntario se digitó el número de predio 52889. siendo el número de predio correcto 58229...”*;

Que, mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-059, de 11 de febrero de 2019, la Abg. Martha Suarez, Directora Jurídica de la Zona Norte Eugenio Espejo emite el informe legal respecto a la partición del predio No. 58229, el mismo que en la parte pertinente señala: *“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio — AZEE, a través del Memorando No. 071-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 58229, según escrituras es de 30113.20 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A10 (A604-50), se establece como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m, razón por la cual el referido predio es susceptible de partición, siempre que previamente se presente la propuesta de subdivisión considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06 de abril de 2017, en donde se reforma el artículo innumerado 79 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es mayor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS, siempre que se consideren las recomendaciones técnicas ya señalas...”*;

Que, mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0245, de 05 de julio de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo (e) emite el informe legal actualizado respecto a la partición del predio Nro. 58229, el mismo que en la parte pertinente señala: *“con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones realizadas por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio Exp. No. 2019-00410, de 28 de junio del 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio — AZEE (e), a través del Memorando No. 377-DGT-GU-2019, de 05 de julio del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 58229, se encuentra bajo el*

## RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

*Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Condominios El Batán", razón por la cual el mismo no es susceptible de subdivisión...";*

Que, Mediante oficio referencia Exp. Nro. 2019-00410, de 19 de julio de 2019, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal respecto a la partición de los predios Nros. 58229 y 75074, el mismo que en la parte pertinente señala: "15. *De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 75074 ubicado en el sector Thomas, parroquia La Delicia; y predio 58229 ubicado en el sector El Inca, parroquia Jipijapa. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo y de la Administración Zonal La Delicia, se establece que los inmuebles forman parte de bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas. 16. En virtud de los informes técnico y legal de las Administraciones Zonales mencionadas; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 58229 y 75074, ubicados en la parroquia Jipijapa y La Delicia, respectivamente, por cuanto constituyen alícuotas de bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, no son factibles 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. 17. 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, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa...";*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 015, de 16 de septiembre de 2019 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por las Administraciones Zonales La Delicia y Eugenio Espejo, y el criterio de la Procuraduría Metropolitana, de la partición de los predios Nros. 58229 y 75074, y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición de los predios mencionados, ubicados en las parroquias Jipijapa y Cotocollao de este cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de febrero de 2020, analizó el Informe No. IC-CUS-2019-026 emitido por la Comisión de Uso de Suelo;

## RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

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.-** Acoger el informe Nro. IC-CUS-2019-026 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, no autorizar la partición de los predios Nros. 58229 y 75074, ubicados en las parroquias Jipijapa y Cotocollao, respectivamente, de este cantón, solicitada por la señora Ana Lucía Hoyos Andrade, debido a que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a predios que no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, y, en consecuencia no pueden cumplir el régimen jurídico vigente en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a las Administraciones Zonales La Delicia y Eugenio Espejo, y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

**Disposición Final.-** La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.

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

### EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el ...; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, ....

**Lo certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito, .....

**RESOLUCIÓN No. C XXX-2020**

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**