



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-070

### 1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a 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, solicitada por la doctora Nancy Jackeline García Beltrán, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. 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.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1157-O de 30 de julio de 2020, la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite los informes técnico y legal correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2648-O de 06 de agosto de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O de 06 de octubre de 2021, la Procuraduría Metropolitana remitió el informe solicitado, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 118 de 15 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con 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, solicitada por la doctora Nancy Jackeline García Beltrán,

### 3. INFORMES TÉCNICOS:



3.1. 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**”.

#### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- 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”.



4.2.- 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:

(...) “**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, 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 a la doctora Nancy Jackeline García Beltrán”.*

## 5. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*“Art. 264.- 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."*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*"Art. 84.- Funciones.- 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."*

*"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*

*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."*

*"Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."*

*"Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- 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."*

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

*"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa"*



La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 2162, numeral 5, manifiesta:

*"Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puede generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes."*

## 6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren a los predios Nos. 588275 y 588279, claves catastrales Nros. 11702 03 007 001 001 001 y 11702 03 007 001 101 003, ubicados en la parroquia Cochapamba, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios 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.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

## 7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 118 de 15 de noviembre de 2021, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), 326, 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2162 numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice 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, ubicados en la parroquia Cochapamba de este cantón; debido a que no cumple con el requisito y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 15 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejala Mónica Sandoval  
**Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo**

Concejal René Bedón  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Eduardo Del Pozo  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**



### **CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión Nro. 118 ordinaria de 15 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 15 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo**