



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-053

### 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 extrajudicial del predio Nro. 1333725, clave catastral Nro. 12002 08 001 001 001 004, solicitada por el señor Paúl Esteban Regalado Madrid, junto a su abogada patrocinadora, doctora Paola Montoya, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio de 16 de marzo de 2021, el señor Paúl Esteban Regalado Madrid, junto a su abogada patrocinadora doctora Paola Montoya, solicitó a la Administración 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.

2.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2021-0534-M de 23 de abril de 2021, 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-2021-1729-O, de 10 de mayo de 2021, 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-2021-2559-O de 31 de agosto 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. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 1333725, clave catastral Nro. 12002 08 001 001 001 004, solicitada por el señor Paúl Esteban Regalado Madrid, junto a su abogada patrocinadora, doctora Paola Montoya.



### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. 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 alícuotas 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”.*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- 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”.*

4.2.- 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*

*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”.

## 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 al predio Nro. 1333725, clave catastral Nro. 12002 08 001 001 001 004, ubicado en la parroquia Cochapamba.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto constituye 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.

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. 112 de 04 de octubre 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 extrajudicial 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 al lote y frente mínimos, necesarios 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 04 de octubre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

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

Concejala Paulina Izurieta  
**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. 112 ordinaria de 04 de octubre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 04 de octubre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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