



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El día martes 19 de octubre de 2021, fui designada Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, una vez que he revisado la información que está a cargo de la mencionada Comisión, he considerado que es urgente contar con una normativa que permita disponer de una herramienta administrativa en beneficio de la ciudadanía, para la emisión de informe para particiones judiciales y extrajudiciales de conformidad con lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, analizando que la autorización del Concejo Metropolitano no es una prueba relativa a la partición sino un requisito legal; por consiguiente, sin el cual no puede autorizarse la división de un bien inmueble y tampoco depende de la oposición de la persona interesada o de terceros.

Acogiendo de la absolució de consultas emitida por el Presidente de la Corte Provincial de Justicia del Azuay, en OFICIO: FJA-CPJA-2018-0040, de fecha 08 de febrero de 2018, que, en su parte pertinente textualmente, dice:

#### ***“CONCLUSIÓN:***

*En los juicios de partición que tenga como objeto la división de bienes inmuebles, se deberá contar siempre con la autorización del concejo municipal prevista en el Art. 473 del COTAD; requisito que debería presentarse con la petición o demanda, de acuerdo con los Arts. 335 inciso primero y 143 numeral 7 del COGEP. Esto con la obligación de que se mande a citar al alcalde y procurador síndico municipal, a quienes se les deberá convocar a la audiencia. Por tanto, aunque la parte interesada con quien se solicita se cuente en la partición no se oponga, para aprobar la partición en sentencia se deberá cumplir con este requisito legal.*

*La autorización municipal para la partición es un requisito legal, por tanto, no forma parte de la prueba, y aunque se presente un informe pericial, el mismo no tendría aplicación sin esa autorización, por ente, no se puede suspender la audiencia hasta obtener la referida autorización, sino resolver y negar la pretensión precisamente por no cumplir con este requisito; este es un documento que el interesado debería presentarlo con la petición.*

*En el caso de que la persona que solicite la partición cuente con el informe favorable del concejo municipal, pero la persona o terceros interesados se opongan, se deberá calificar la oposición y proceder en un juicio sumario, según lo establece el Art. 336 del COGEP.”*

Por consiguiente, al regular todo el procedimiento en las diligencias judiciales y extrajudiciales de partición de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, estamos optimizando tiempo y recursos económicos en beneficio de los ciudadanos que requieren del informe favorable del concejo.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

Con esta normativa las Administraciones Zonales harán la revisión de la petición, en el caso de ser favorable, remitirá el expediente completo, con los respectivos informes y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano a la Procuraduría Metropolitana, que remitirá su informe legal a la Comisión de Uso de Suelo, que analizará el expediente completo y emitirá dictamen para que el Concejo Metropolitano resuelva aprobar o negar la partición judicial o extrajudicial, según corresponda; además se ha contemplado determinar términos máximos en días, para que cada una de las dependencias municipales lo cumplan de manera obligatoria y su atención sea oportuna.

Para los casos que el informe sea desfavorable, la Administración Zonal competente, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie, así de esta manera se evitará que los trámites la partición judicial o extrajudicial, se demoren en resolver por parte de la entidad edilicia.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes Nos. IC-O-CUS-2021-092; y, IC-O-CUS-2022-026, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “Constitución”, en su artículo 11, número 5, indica: *“El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia. (...)”* ;
- Que,** el número 25 del artículo 66 de la Constitución, recoge el derecho de las personas a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como, a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;
- Que,** la Constitución en su artículo 82 garantiza la seguridad jurídica, misma que se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución establece que las instituciones del Estado, sus organismos y dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar las acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución dispone que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** en el artículo 238 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

- Que,** el artículo 240 de la Constitución indica que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.”*
- Que,** la Constitución, 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, en el artículo 266, determina que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”*;
- Que,** el artículo 314 de la Constitución dispone que los servicios que brinde el Estado deben responder a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad;
- Que,** el artículo 84, letra 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,** el COOTAD en su artículo 86, manifiesta que: *“El concejo metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano. Estará integrado por los concejales o concejalas elegidos por votación popular de conformidad con previsto en la Ley de la materia electoral. El alcalde o alcaldesa metropolitana lo presidirá con voto dirimente.”*;
- Que,** la letra a) del artículo 87 del COOTAD determina que es competencia de los concejos metropolitanos, ejercer la facultad normativa en materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanza metropolitanas, acuerdos y resoluciones;



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

- Que,** el artículo 326 COOTAD determina que *“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.”;*
- 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. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”;*
- 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 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,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 15, que trata de Desconcentración, determina que en cuanto contribuya a obtener niveles más altos de eficacia en el cumplimiento de sus fines, la administración distrital procurará desconcentrar el ejercicio de funciones que corresponden a la administración distrital. Para el efecto, el Concejo y el Alcalde adoptarán las medidas necesarias en sus respectivas esferas de competencia;
- Que,** la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito con carácter de orgánica, en su artículo 8, indica que: *“Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: 5) regular su régimen de sesiones y dictar los demás reglamentos que se requieran para el funcionamiento del Concejo Metropolitano;”;*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

- Que,** el Código Orgánico Administrativo en su ámbito material regula la relación jurídico administrativa entre las personas y las administraciones públicas, así como la actividad jurídica de las administraciones públicas;
- 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 No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir, deben o no, sujetarse a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:  
*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas. En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

*está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”; y,*

**En ejercicio de las atribuciones que confieren el primer inciso del artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; letra a) del artículo 87 y el primer inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el número 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:**

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001 QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, QUE INCORPORA EL TÍTULO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE A LAS PARTICIONES DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-**Incorporese a continuación del Título VI, del Libro IV.1 del Código Municipal, el siguiente:

### **“TÍTULO VII**

**DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo [...] Objeto.** - Establecer un procedimiento administrativo en beneficio de la ciudadanía, para la emisión de los informes correspondientes a las particiones de bienes inmuebles, previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

**Artículo [...] Ámbito.** – El presente Título regula todo el procedimiento administrativo sobre las particiones de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

### **CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO**



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

**Artículo [...]. - Iniciativa del trámite.** - El trámite en el caso de partición judicial de inmuebles, podrá ser con orden judicial y en el caso de partición extrajudicial, a petición del interesado.

**Artículo [...]. - Requisitos.** – La petición se dirigirá y presentará a la Administración Zonal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el bien inmueble y deberá ser acompañada de los siguientes requisitos:

- a) En caso de partición judicial, la orden judicial emitida por el señor Juez o Jueza de la causa especificará el número del predio y la propuesta de partición del bien inmueble, junto con el levantamiento topográfico, con indicación de linderos, superficie, dimensiones y demás datos técnicos.
- b) En caso de partición extrajudicial, petición escrita por el o los propietarios, en el cual, se especificará el número de predio del bien inmueble objeto de la partición; y, la propuesta de partición del bien inmueble junto con el levantamiento topográfico con indicación de linderos, superficies, dimensiones y demás datos técnicos.
- c) Copia simple del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y,
- d) Copia simple del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.

**Artículo [...]. - Procedimiento para particiones judiciales.** - El trámite para la emisión de informe de partición judicial, será el siguiente:

1. En el término máximo de cinco (5) días la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano, a la Procuraduría Metropolitana.

En el caso de que los informes sean desfavorables, la Administración Zonal competente, al amparo de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto.

2. La Procuraduría Metropolitana en el término máximo de ocho (8) días remitirá su informe legal junto con el expediente completo a la Comisión de Uso de Suelo. En caso de existir observaciones a los informes presentados solicitará a la Administración Zonal competente que estos sean aclarados o rectificadas en el término máximo de cinco (5) días.





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

3. La Comisión de Uso de Suelo, en uso de sus atribuciones, analizará el expediente completo y emitirá dictamen para que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto en el término máximo de diez (10) días.
4. El Concejo Metropolitano de Quito, resolverá autorizar o negar la partición judicial o extrajudicial en el término máximo de quince (15) días.

**Artículo [...]. - Procedimiento para particiones extrajudiciales.** - El trámite para la emisión de informe de partición extrajudicial, será el siguiente:

En el término máximo de quince (15) días la Administración Zonal competente, revisará la petición, emitirá los informes técnico y legal correspondientes, y notificará al administrado sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto.

El procedimiento definido en este artículo corresponde únicamente a consulta de factibilidad de partición de bienes inmuebles. En el caso de fraccionamiento o subdivisiones de predios, se deberá seguir el trámite de licenciamiento correspondiente en la entidad colaboradora.

**Artículo [...]. - Solicitud de revisión de informes.** - El Administrado solicitará a la Administración Zonal correspondiente la revisión de los informes, en caso de no estar satisfecho con el contenido de los mismos.

### SECCION I DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES

**Artículo [...]. - Informes de la Administración Zonal.** - La Administración Zonal competente, emitirá un informe unificado que deberá contener lo siguiente:

- a. **Informe técnico.** - En este informe se detallará los datos técnicos del predio, y de los lotes resultantes de la partición y del área verde de ser del caso, nombres de propietarios que consten en el título de propiedad y contendrá la justificación de la procedencia o factibilidad técnica de partición.
- b. **Informe legal.** - Este informe deberá contener la base legal y la motivación que justifique el pronunciamiento.

El o la administrador(a) Zonal con base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable para la partición del bien inmueble.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022

**Artículo [...]. - Informe de Procuraduría Metropolitana.** - La Procuraduría Metropolitana, una vez recibido el expediente, elaborará su informe jurídico debidamente motivado que contendrá la constancia de los informes descritos en los artículos precedentes, el proyecto de resolución elaborado por la Administración Zonal competente y, concluirá, conforme el régimen jurídico aplicable, con un criterio favorable o desfavorable.”

### Disposiciones transitorias

**Primera:** La Secretaría General del Concejo, en el término máximo de treinta (30) días, remitirá los expedientes que no han alcanzado resolución del Concejo Metropolitano a las administraciones zonales competentes, para su conocimiento y resolución, debiendo cumplirse con los requisitos, tiempos y procedimientos aquí establecidos.

**Segunda:** La Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en el término de treinta (30) días contados desde la sanción de esta ordenanza metropolitana, preparará a todas las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito, con las herramientas técnicas y jurídicas requeridas para que, cumplido ese término, asuman el conocimiento, tramitación y resolución de los procedimientos administrativos sobre partición de bienes inmuebles, en cumplimiento con lo establecido en esta ordenanza metropolitana.

**Disposición Final.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

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.

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN
--------------------------

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 033-2022**

debates, desarrollados en sesiones No. 200 ordinaria de 25 de enero de 2022, y No. 221 de mayo de 2022.

Distrito Metropolitano de Quito, 20 de mayo de 2022.

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, 20 de mayo de 2022.

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 20 de mayo de 2022.  
Distrito Metropolitano de Quito, 20 de mayo de 2022.

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