



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2021-0510-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

Asunto: Iniciativa legislativa y procedimiento para el tratamiento del Proyecto de Ordenanza Metropolitana reformativa a la ordenanza no. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Concejala del Distrito Metropolitano de Quito y en ejercicio de la facultad prevista en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 de 8 de marzo de 2016, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas; por tal motivo, asumo la iniciativa para el tratamiento del Proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA A LA ORDENANZA NO. 001 QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORME DE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*, que me permito adjuntar.

Esta iniciativa legislativa propone incorporar en el Título VI, del Libro IV.1 del Código Municipal, el procedimiento para la emisión de informe de particiones judiciales y extrajudiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, 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, 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



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2021-0510-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2021

partición judicial o extrajudicial, se demoren en resolver por parte de la entidad edilicia.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA

Anexos:

- Proyecto de ordenanza particiones judiciales y extrajudiciales.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2021-10-22	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2021-10-22	



Documento Firmado
electrónicamente por
MONICA DEL
CARMEN SANDOVAL
CAMPOVERDE





ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El día martes 19 de octubre de 2021, fui designada Presidenta 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 contar con 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 absolucón 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.”



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

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.

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, 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.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. y el Informe No., emitidos por la Comisión de Codificación Legislativa.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 11, numeral 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 numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República 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;



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

- Que,** la Constitución de la República 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 de la República 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 de la República 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”;*
- Que,** en 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 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 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 de la República dispone que los servicios que brinde el Estado deben responder a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad,



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad;

- 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,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 art. 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es competencia de los Concejos Metropolitanos, ejercer la facultad normativa en materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanza metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que,** el artículo 326 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.";*



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

- 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,** 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;”*
- 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, 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 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



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

Cañar, respecto 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 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”.

En ejercicio de las atribuciones que confieren los artículos 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 001 QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORME DE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.-Incorpórese del Título VI, del Libro IV.1 del Código Municipal, por el siguiente:

TÍTULO VI

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORME DE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo [...] Ámbito. – El presente Título regula todo el procedimiento en las diligencias judiciales y extrajudiciales de partición de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

Artículo [...] Objeto. - Establecer 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.

CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO

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

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

- a) En caso de partición judicial, solicitud o disposición emitida por el señor Juez o Jueza de la causa.
- b) En caso de partición extrajudicial, petición escrita, en el cual, se especificará el número de predio del bien inmueble objeto de la partición.
- c) Copia del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y,
- d) Copia del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.

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

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

En el caso de que el informe sea desfavorable, 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



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

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.

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 aprobar o negar la partición judicial o extrajudicial en el término máximo de quince (15) días.

En ningún caso este procedimiento podrá superar, desde la petición inicial, el término máximo de sesenta (60) días.

SECCION I DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES

Artículo [...].- Informes de la Administración Zonal. - La Administración Zonal correspondiente, emitirá un informe unificado que deberá contener, en el siguiente orden, lo siguiente:

- a. **Informe técnico.** - En este informe se detallará los datos técnicos del predio, nombres de propietarios que consten en el Catastro Municipal y contendrá la justificación de la procedencia o factibilidad técnica de partición.
- b. **Informe legal.** -Este informe deberá contener la base legal que justifique el pronunciamiento.

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

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 y concluirá, conforme el régimen jurídico aplicable, con un criterio favorable o desfavorable.

Disposición transitoria única

Primera. - La Secretaría General del Concejo, en el término máximo de 30 días, remitirá todos los expedientes que se encuentran en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, respecto de partición judicial y extrajudicial, deberán ser remitidos a las Administraciones Zonales correspondientes, para su conocimiento y resolución con carácter de urgente, debiendo cumplirse con los requisitos, tiempos y procedimientos aquí establecidos.



ORDENANZA METROPOLITANA No. xxxxx

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