

MEMORANDO No. AZLD-DJ-2019-542  
DM Quito, 02 de agosto del 2019

**PARA:** Dra. María Eugenia Pinos Silva  
**ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA**  
**DE:** Abg. Fernanda Durán  
**DIRECTORA JURIDICA (E)**  
**ASUNTO:** Factibilidad de Partición de los predios No. 694030, 694162, 694439.  
(Gdoc: 2019-090949).

En relación al Oficio s/n y sin fecha que ingresó a esta Administración Zonal con ticket de Gdoc: 2019-090949 el 02 de julio de 2019, suscrito por el señor Carlos René Pérez Flores, mediante el cual requiere: "(...) se me extienda un informe favorable de partición del bien inmueble, de conformidad con lo expresa el artículo 473 del COOTAD (...)", al respecto a usted informo:

#### ANTECEDENTES:

Mediante escrito ingresado mediante Gdoc: 2019-048984, suscrito por el Sr. Carlos René Pérez Flores, en el que requirió emitir in informe de factibilidad de Partición, respecto al inmueble: "(...) departamento No. E-CIENTO TRES, alícuota del 067093, bloque E, primer piso, terraza - Lavandería CUATRO E, alícuota del 0.08498, bloque E, y parqueadero abierto NOVENTA Y UNO, alícuota de 0.13763 del parqueadero F (...) con números de predios 694030, 694162, 694439 (...)". Requerimiento que fue contestado con Oficio No. AZLD-DGT-UZGT-EP-2019-001719 del 14 de mayo de 2019; sin embargo no se dio respuesta al requerimiento planteado por el Sr. Carlos René Pérez Flores; por tanto, mediante Oficio s/n y sin fecha, ingresado a esta Administración Zonal con ticket de Gdoc: 2019-090949 el 02 de julio de 2019, vuelve requerir: "(...) se me extienda un informe favorable de partición del bien inmueble, de conformidad con lo expresa el artículo 473 del COOTAD (...)": y,

Mediante memorando No. UGT-2019-108 del 30 de julio del 2019, suscrito por Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), informa: "(...) que los predios No. 694030, 694162, 694439 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)".

#### BASE LEGAL:

- Constitución de la República del Ecuador, artículos 424, 425.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y de Descentralización, artículos 54, literal c); y, 473.
- Resolución de Alcaldía No. A 008 suscrita el 29 de mayo de 2019, artículo 10, literal f).

#### ANÁLISIS LEGAL:

La Constitución de la República del Ecuador, en el art. 424 dispone: "(...) La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica (...) La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público. (...)"

Así mismo, en el art. 425, de la norma citada dispone: "(...) El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes

ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...)"

En tanto que el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y de Descentralización, en su artículo 54 literal c) dispone: "(...) Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)"

Y en el artículo 473 de la normativa legal citada que trata de la *Partición judicial y extrajudicial de inmuebles*, dispone: "(...) 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 Resolución de Alcaldía No. A 008 suscrita el 29 de mayo de 2019, en su artículo 10, literal f), dispone: "(...) Procesar, a través de los órganos administrativos a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas y levantamiento de prohibiciones de enajenar en los que este directamente relacionado el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; (...)"

Del análisis realizado al expediente de referencia y acogiendo en todas sus partes el Informe Técnico emitido mediante memorando No. UGT-2019-108 del 30 de julio del 2019, suscrito por Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), en el que manifiesta: "(...) Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), de los predios 694030, 694162, 694439, estos forman (sic) parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.6709%, 0.084980%, 0.1376%, con un área de construcción de 58.50 m<sup>2</sup>, Zonificación A8 (A603-35), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio (...) En ese contexto, me permito informar que los predios No. 694030, 694162, 694439 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe legal conforme a derecho corresponda (...)"

#### **CRITERIO LEGAL:**

La propuesta de partición de los inmuebles que se pretende plantear sobre los predios No. 694030, 694162: y, 694439; corresponden a un departamento, signado con el número E- CIENTO TRES, alícuota del 0.6709%, bloque E, primer piso, terraza - Lavandería CUATRO E, alícuota del 0.084980%, bloque E, y parqueadero abierto NOVENTA Y UNO, alícuota de 0.1376% del parqueadero F; que forma parte de un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, situado en la Parroquia Pomasqui, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende de los IRM – Informe de Regulación Metropolitana No. 706283, 706284; y, 706286 del 29 de julio de 2019, al tratarse de un cuerpo cierto, bajo un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, con un área de construcción de 58.50 m<sup>2</sup>, Zonificación A8 (A603-35), datos de zonificación son

válidos para todo el lote que conforma el condominio; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente son factibles de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE.

Sin embargo, pongo a su consideración que, si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble que nos ocupa, sino más bien se pretende vender, rematar, comprar, etc.; no tendría sentido buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD; sino simplemente realizar el trámite administrativo dispuesto para la transferencia de dominio del mismo.

Particular que comunico para los fines de Ley.

Atentamente,



Abg. Fernanda Durán

**DIRECTORA JURIDICA (E)**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

Adjunto:

Escrito s/n y sin fecha; Memorando No. UGT-2019-108 del 30 de julio del 2019; y expediente de referencia. (8 fojas útiles).

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	F. Durán	DJ	2019-08-02	<i>clia</i>

Ejemplar 1: Despacho Administradora Zonal

Ejemplar 2: Secretaría General AZLD

Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ