



INFORME LEGAL N° 278-DJ-2022

1.- OBJETO TRÁMITE:	INFORME DE PARTICIÓN JUDICIAL
2.- SOLICITANTE:	SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
3.- PROPIETARIO:	ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO
4.- No. DE PREDIO:	94913
5.- CLAVE CATASTRAL:	31001 25 001
6.- PARROQUIA:	LA FERROVIARIA
7.- BARRIO:	FERROVIARIA ALTA
8.- FECHA:	1 de septiembre de 2022

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0219-M, de 22 de agosto del 2022, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la partición del inmueble de propiedad del señor ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-0876-O, de 25 de marzo del 2021, la Procuraduría Metropolitana solicita que la Administración Zonal Eloy Alfaro, realice el Análisis de factibilidad de acuerdo con el fraccionamiento dispuesto en la sentencia dictada por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, el 5 de mayo del 2004, tomando en cuenta el régimen jurídico aplicable a la fecha, de la sentencia respecto al cumplimiento de lote y frente mínimo y área verde.

Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 5 de mayo del 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) revisado la Ley de Régimen Municipal, y Ordenanza Metropolitana No. 095 publicada en el R.O. 137 de 10 de octubre de 2003 "ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 085 DEL NUEVO RÉGIMEN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" (vigentes a la fecha del 5 de mayo del 2004 en la que se dictó la sentencia del Juicio de Partición No. 17309-2002-0445) art. II.137 textualmente registra: "...Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. ...El área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse,..."; art. II.128 Casos en que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible, **no establece excepción para fraccionamiento o subdivisiones judiciales**. Por tanto, en virtud a lo anotado para el predio No. 09491 es factible autorizar su fraccionamiento judicial siempre y cuando aporte el 10% para área verde comunal" (...).

Mediante Informe Legal No. 117-DJ-2021, de 11 de mayo del 2021, la Dirección de Asesoría Jurídica, emitió **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito.

Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2021-2906-O, de 27 de septiembre del 2021, la Procuraduría Metropolitana, concluyó: "(...) se oficie a la Administración Zonal Eloy Alfaro, para que realice un alcance a los informes técnico y legal para incluir el análisis y pronunciamiento respecto a si la contribución de área verde se la debe hacer en terreno o se debe compensar en dinero".

Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0203-M, de 6 de octubre del 2021, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó que "(...) el interesado deberá compensar en TERRENO el área verde correspondiente".

Mediante Informe Legal No. 293-DJ-2021, de 15 de octubre del 2021, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento



de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá compensar en Terreno el área verde correspondiente.

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-1749-O, de 28 de marzo del 2022, el Secretario General del Concejo Metropolitano, solicitó que se remita el Informe Técnico y Legal, respecto a la petición del Arquitecto Luis Fernando Almeida, incluyendo el valor a cancelar por compensación de área verde.

Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0219-M, de 22 de agosto del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, se ratificó en el informe enviado con memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0153-M, en virtud de que cuando se emitió la sentencia, el Juez determinó la compensación del área verde, más no la retribución económica.

#### **BASE LEGAL:**

##### **Constitución de la República del Ecuador:**

El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "[...] *Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

1.- *Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. [...]*".

El artículo 226, establece que las instituciones del Estado, las servidoras o servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley.

El artículo 227, 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;

Los Numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Carta Magna, establecen: "*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*".

##### **Código Orgánico Integral Penal COIP:**

El Artículo 282 establece: "[...] ***Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente.- La persona que incumpla órdenes, prohibiciones específicas o legalmente debidas, dirigidas a ella por autoridad competente en el marco de sus facultades legales, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años [...]***". (Lo resaltado es mío).

##### **Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización:**

El artículo 84, letra c), determina que: "*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*";



El artículo 472, 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"*;

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone: *"(...) 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 (...)"*.

#### **Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:**

El numeral 1 del artículo 2, 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"* en concordancia con el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:**

El artículo 2182, 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 (...)"*.

El artículo 2183, establece que: Ampliación de la zonificación: *"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 (...)"*.

Los numerales 1 y 5 del artículo 2188, determinan 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"*.

El artículo 2190, sobre las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece que: *"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"*;

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 033-2022 de 20 de mayo de 2022, se incorpora en el Código Municipal el Título VII *"Del procedimiento para la emisión de informes sobre particiones judiciales y extrajudiciales de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito"*.

La Ordenanza ibidem dentro del "Procedimiento" de particiones judiciales, dispone: *"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"*, mientras que para el caso de particiones extrajudiciales, establece: *"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"*.

La disposición transitoria primera de la referida Ordenanza No. 033-2022, dispone: *"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"*

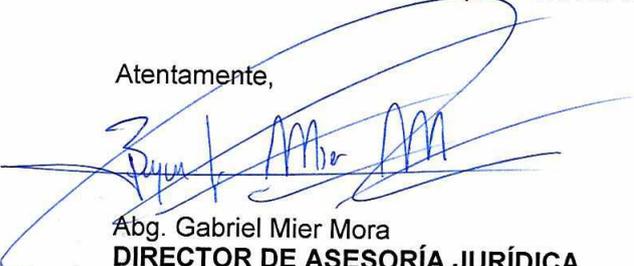


su conocimiento y resolución, debiendo cumplirse con los requisitos, tiempos y procedimientos aquí establecidos".

**PRONUNCIAMIENTO:**

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 5 de mayo del 2021 y ratificado con los memorandos No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0153-M, de 6 de junio del 2022; y, memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0219-M, de 22 de agosto del 2022, los mismos que están suscritos por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que "el interesado deberá compensar en **TERRENO el área verde correspondiente**", esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá compensar en Terreno el área verde correspondiente.

Atentamente,

  
Abg. Gabriel Mier Mora  
**DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	01-09-2022	