

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M

**INFORME LEGAL N° 117-DJ-2021**

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Subdivisión
2.- SOLICITANTE:	ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO
3.- PROPIETARIOS:	ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO
4.- No. DE PREDIO:	9491
5.-CLAVE CATASTRAL:	31001 25 001
6.- PARROQUIA:	LA FERROVIARIA
7.- BARRIO/URB.:	FERROVIARIA ALTA
8.- FECHA:	11 de mayo del 2021

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión 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" (...)**".

**BASE LEGAL:**

- a) 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. [...]"

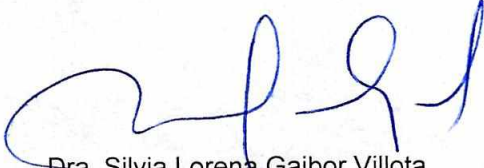
- b) El numeral 4 del artículo 86 ibídem, señala: “[...] Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidoras o servidores públicos, la jueza o juez ordenará su destitución del cargo o empleo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar [...]”.
- c) Los Números 1 y 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”.
- d) El Artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal 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).
- e) El numeral 1, del Art. 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- f) El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo IV.1.70, numeral 1, establece 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”;
- g) El artículo IV.1.79, ibídem señala: “Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada: (...) 4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente”;
- h) **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 (...)”.

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “es factible realizar su fraccionamiento judicial, siempre y cuando aporte el 10% para *área verde comunal*”, esta Dirección 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

B

terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales establecidas para el cumplimiento del 10% del área verde comunal.

Atentamente,



Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20210506	