

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2906-O

Quito, D.M., 27 de septiembre de 2021

**Asunto:** Partición del predio No. 9491 Exp. PM. Nro. 2021-01578 / 2020-00724

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Secretario General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con lo establecido en la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019, expedida por el Alcalde Metropolitano manifiesto:

#### **Petición**

Mediante Oficios Nos. GADDMQ-SGCM-2020-1411-O de 16 de abril de 2020 y GADDMQ-SGCM-2021-2787-O, de 14 de julio de 2021, la Secretaría General del Concejo, por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el arquitecto Luis Fernando Almeida.

#### **Antecedente**

1. Con Oficio No. GADDMQ-PM-2021-0876-O, de 25 de marzo de 2021, Procuraduría Metropolitana, en su parte pertinente, manifestó:

*“Es preciso indicar que de conformidad a la documentación adjunta al mismo, se verifica que mediante sentencia de fecha 05 de mayo de 2004, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha dentro del Juicio de Partición No. 17309-2002-0445, seguido por los cónyuges Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco en contra de Patricio German Rivera Bastidas, resolvió lo siguiente: “[...] Delimitada de esta manera la superficie y predio propiedad de los actores cuyos nombres quedan expresados inscribase en el Registro de la Propiedad Cantonal del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual previamente obténgase la autorización en acatamiento de los Arts. R. II. 223 y R.II.224 del Código Municipal vigente publicado en el R.O. 137 de 10 de octubre de 2003 y Arts. 241 y 241.1 de la Ley*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2906-O

Quito, D.M., 27 de septiembre de 2021

*de Régimen Municipal [...]” En razón de lo expuesto para continuar con el trámite correspondiente, se requiere que la Administración Zonal Eloy Alfaro realice el análisis de factibilidad de acuerdo con el fraccionamiento dispuesto en la sentencia referida, tomado en cuenta el régimen jurídico aplicable a la fecha de la sentencia respecto al cumplimiento de lote y frente mínimos y área verde. En tal virtud, devuelvo el presente trámite a fin de que se remita conforme lo requerido.”*

2. Mediante Oficio No. 14444-2019 de 14 de mayo de 2019, con relación al Juicio No. 17309-2002-0445, el Secretario de la Unidad Judicial Tercera, solicitó que se remita la autorización de la I. Municipalidad respecto al fraccionamiento que se generó con la sentencia emitida en el juicio de partición referido, de acuerdo al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **Informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 05 de mayo de 2021, el arquitecto Marcelo Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en la parte pertinente, manifestó:

*“(...) Al respecto, tengo a bien informar que, 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 REGIMEN 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. 11.127 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 fraccionamientos o subdivisiones judiciales.** Por tanto, en virtud a lo anotado para el predio No. 0949 es factible autorizar su fraccionamiento judicial siempre y cuando aporte el 10 % para área verde comunal.”*

2. Mediante Informe Legal No. 117-DJ-2021, de 11 de mayo de 2021, la doctora Silvia Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en la parte pertinente manifestó:

*“(...) 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*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2906-O

Quito, D.M., 27 de septiembre de 2021

*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 Quitól, 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.”*

3. Con Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1014-O, de 13 de mayo de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los Informes Técnico y Legal de Subdivisión, antes mencionados, del inmueble de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, barrio Ferroviaria Alta, Cantón Quito, para el respectivo conocimiento y resolución.

#### **Análisis y criterio**

Del análisis de los informes técnico y legal emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro se establece que en el presente caso el fraccionamiento producido por la sentencia de partición sobre el predio No. 9491, genera dos lotes (lote 1: 1701,50 m<sup>2</sup>; y, lote 2: 348,50 m<sup>2</sup>), siendo la zonificación del sector (D3203-80), con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos.

Sin embargo respecto a la contribución del área verde, no se define si el 10 % que le corresponde contribuir al administrado se lo debe realizar en terreno o compensar en dinero.

En consecuencia, previo a emitir el criterio jurídico, Procuraduría Metropolitana requiere 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.

Para el efecto, devuelvo el presente trámite a fin de que se remita conforme lo requerido.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2906-O

Quito, D.M., 27 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Mgs. Gabriela Estefania Obando Balseca  
**PROCURADORA METROPOLITANA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2787-O

Anexos:

- 1578 (1).pdf
- 1578-1 (1).pdf
- 1578-2 (1).pdf
- 1578-3 (1).pdf
- 1578-4 (1).docx
- 1578-5.pdf
- 1578-6.pdf
- 1578-7.pdf
- 1578-8.pdf
- 1578-9.pdf
- 2020-00724(6).pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejal Metropolitano**

Señorita Abogada  
Lessly Michelle Espinosa Mogrovejo  
**Administradora Zonal Eloy Alfaro**

Señor Abogado  
Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez  
**Litigante**

Señor Doctor  
Lucia Orfa Nidia Balcazar Campoverde  
**Sustanciador**

Señor Doctor  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lider de Equipo**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Lider de Equipo**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2906-O

Quito, D.M., 27 de septiembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-SUE	2021-09-23	
Aprobado por: Gabriela Estefania Obando Balseca	geob	PM	2021-09-27	

