

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

Asunto: CONTRIBUCIÓN ÁREA VERDE CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Antecedentes:

Mediante Oficio Nro. 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 Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 5 de mayo del 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó: “(...) *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

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

Judicial del lote de terreno con predio Nro. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito.

Mediante Oficio Nro. 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 Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0203-M, de 6 de octubre del 2021, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó “(...) *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 Nro. 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 Nro. 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 Nro. 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 Nro. 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.

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0271-M, de 12 de octubre del 2022, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica, en acatamiento a la Sentencia dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 7 de mayo del 2004, que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución; y, de conformidad con la normativa legal vigente a la fecha que se emitió la sentencia, solicitó a la Unidad de Gestión Urbana, que se digne emitir un informe técnico en el que se deberá incluir el valor a cancelar por compensación de área verde, del predio Nro. 94913, materia de la partición judicial, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS**

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

FERNANDO.

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remitió el valor a cancelar por concepto de compensación de área verde.

Mediante Informe Legal No. 041-DJ-2023, de 26 de enero del 2023, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica, concluyó: “(...) *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 cancelar el valor económico por concepto de área verde (...)*”.

Base Legal:

Constitución de la República del Ecuador:

El numeral 1 del artículo 83 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, manda: 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:*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

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 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 2266.149, respecto a los proyectos de subdivisión, señala: *"Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. (...)

El artículo 2266.152, respecto a las dimensiones y áreas mínimas de los lotes, dispone: *"Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.*

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo".

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"*.

El inciso segundo del numeral 1, del artículo 2499, de las 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"*,

El artículo 2500 señala: *"Procedimiento para particiones extrajudiciales.- El trámite para la emisión de informe de partición extrajudicial, será el siguiente:*

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.

El procedimiento definido en este artículo corresponde únicamente a consulta de factibilidad de partición de bienes inmuebles. En el caso de fraccionamiento o subdivisiones de predios, se deberá seguir el trámite de licenciamiento correspondiente en la entidad colaboradora.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS:

Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 5 de mayo del 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

Unidad de Gestión Urbana, concluyó “(...) 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 Memorando Nro. 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 Nro. 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.

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0271-M, de 12 de octubre del 2022, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica, en acatamiento a la Sentencia dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 7 de mayo del 2004, que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución; y, de conformidad con la normativa legal vigente a la fecha que se emitió la sentencia, solicitó a la Unidad de Gestión Urbana, que se digne emitir un informe técnico en el que se deberá incluir el valor a cancelar por compensación de área verde, del predio Nro. 94913, materia de la partición judicial, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO.

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remitió el valor a cancelar por concepto de compensación de área verde.

Mediante Informe Legal No. 041-DJ-2023, de 26 de enero del 2023, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica, concluyó “(...) 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

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

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 cancelar el valor económico por concepto de área verde (...)”.

Pronunciamento:

Por lo expuesto; y, con sustento en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien remitió el valor económico que debería cancelar el administrado por concepto de área verde, la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 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 Nro. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá cancelar el valor económico por concepto de área verde.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Nataly Patricia Avilés Pastás
ADMINISTRADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M

Anexos:

- Luis Fernando Almeida - GADDMQ-SGCM-2022-0308-E.pdf
- Informe de Factibilidad
- Informe Técnico
- Contribución de área verde
- GADDMQ-SGCM-2022-1749-O.pdf
- INFORME LEGAL N° 278-DJ-2022.PDF
- SENTENCIA LUIS FERNANDO ALMEIDA GALLO.PDF
- OFICIO PROCURADURIA METROPOLITANA.PDF
- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M (1).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

- ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO INFORME DE PARTICIOÏN_firmado.pdf

Copia:

Señora
Margarita Oñate Orozco
Auxiliar de Servicios
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - SECRETARÍA GENERAL

Señor Abogado
Oscar Alejandro Jumbo Jumbo
Analista de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN JURÍDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: OSCAR ALEXANDRO JUMBO JUMBO	oajj	AZEA-DJ	2023-01-27	
Aprobado por: Nataly Patricia Avilés Pastás	npap	AZEA-AZ	2023-01-27	

