



INFORME LEGAL N° 041-DJ-2023

1.- OBJETO TRÁMITE:	INFORME DE PARTICIÓN JUDICIAL
2.- SOLICITANTE:	SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANMO
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:	26 de enero del 2023

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre 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 Sentencia dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 7 de mayo del 2004, en la parte resolutive se dispuso: "(...) se acepta la demanda de partición presentada por los cónyuges Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco en contra de Patricio Germán Rivera Bastidas, relacionada con la división judicial de los derechos y acciones que los involucrados poseen en un ochenta y tres por ciento y el diecisiete por ciento respectivamente, en el lote de terreno ubicado en la calle Eduardo Morley No. 1077 y Nariz del diablo, parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, provincia de Pichincha (...). Seguidamente señala (...) 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 de la I. Municipalidad en acatamiento de los Arts. R. II 223 y R II 224, del Código Municipal vigente publicado en el R. O. 187 del 10 de octubre del 2003 y Arts. 241 y 241.1, de la Ley de Régimen Municipal. Documento que deberá presentar antes de la inscripción en referencia (...)"

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.

Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0271-M, de 12 de octubre del 2022, la Dirección de Asesoría Jurídica, solicitó que 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, se digne emitir un informe técnico en el que se deberá incluir el valor a cancelar por compensación de área verde, del predio No. 94913, materia de la partición judicial, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**.

Mediante memorando No. 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 compensación de área verde, del predio No. 94913.

BASE LEGAL:

Constitución de la República del Ecuador:

Artículo 75 “Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. **El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley**”.

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, 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 [...]**”. (Énfasis agregado).

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 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.

Ordenanza No. 0095, de 22 de agosto del 2003 (vigente al momento que se emitió la sentencia)

“Art. II.109 Áreas de cesión

En subdivisiones en las que la cesión de áreas verdes o áreas comunitarias no pueden aplicarse; o que no cumplen con el objeto propuesto; cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial; en urbanizaciones en las que las áreas de cesión para equipamiento sean inferiores a 1.000 metros cuadrados; cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero u otros inmuebles de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Dirección de Avalúos y Catastros, previo informe favorable de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a favor de la Empresa Metropolitana de Suelo y Vivienda QUITOVIEVIENDA, recursos que se destinarán al cumplimiento de sus finalidades”.



PRONUNCIAMIENTO:

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, el mismo que está suscritos por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien remite el valor económico que se debe cancelar por compensación de área verde”, 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.

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias.

Atentamente,

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	2023-01-26	