

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
 -EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 7 de septiembre de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la sentencia del Juzgado Décimo Séptimo de lo Civil y Mercantil de Pichincha de 4 de noviembre de 2013, a fojas 18-20 del expediente 2014-150898, dentro del juicio No. 2011-0733, en la cual requiere previo a la ejecución de la mencionada sentencia, el pronunciamiento de factibilidad de partición por parte del Concejo Metropolitano de Quito del predio No. 594815, clave catastral No. 22213-01-006, ubicado en el sector de San Carlos, parroquia Alangasí.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante Ampliación al Informe Técnico de Partición Judicial No. 2014-150898 contenido en el memorando No. 0241-GU-DGT-AZCH-2015 de 24 de julio de 2015, a fojas 40 - 41 del expediente, el Arq. Edwin Gavilanes, Director de Gestión de Territorio de la Administrador Zonal Valle de los Chillos (S), emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Se realiza la ampliación la verificación técnica del trámite con ticket **2015-109906** DE REGISTRO DE SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSÉ RICARDO VALLADARES DE LA CUEVA.*

DATOS TÉCNICOS DE LA SUBDIVISIÓN:

Área total del lote	:	3.341.37 m ²
Área de afectación	:	15.93 m ²
Área de vías o pasajes	:	305.13 m ²
Área útil	:	3.020.31 m ²
Área de Lotes	:	3.020.31 m ²
Área de protección	:	00,00 m ²
15 % Áreas verdes y comunales	:	453.04 m ²
Número de lotes	:	3
Lote 1		1.747.58 m ²

Lote 2		422.37 m ²
Lote 3		850.47 m ²
TOTAL	:	3.020,31 m ²

DEL ÁREA COMUNAL:

- Conforme el Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD).
Debe contribuir con el 15% de porcentaje de áreas verdes y áreas comunales

DE LAS OBRAS A EJECUTARSE:

- Ninguna

DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES:

(C8) C303-35.- (C) Continua – (SU) Suelo Urbano.- (R1) Residencial Baja Densidad

DE LAS VÍAS EXISTENTES:

- Pasaje (6,00 m de ancho) es empedrada (...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante Informe Legal No. 33-DAJ-S-15 de 5 de agosto de 2015, a fojas 42-43 del expediente, el Dr. Pablo Trujillo Paredes, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.

En el proceso judicial que se ha ventilado en el Juzgado Décimo Séptimo de lo Civil y Mercantil de Pichincha, en la contestación a la demanda y según se desprende en la parte expositiva del fallo dictado, el Distrito Metropolitano de Quito ha señalado que el presente juicio obedece a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y alega que la judicatura carece de competencia para conocer la acción.

En la etapa probatoria, la parte actora aporta para el pasaje interno comunal de acceso, un área de 41.74 metros cuadrados.

Es importante destacar que la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, entre otros derechos, el de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. (Art. 66.26).

Adicionalmente, los cónyuges Guido Alfredo Vallejo Espinoza y Fanny Esther Idrobo Cajas, son personas adultas mayores, con más de sesenta años de edad, por tanto es obligación del Estado garantizar el acceso a una vivienda que les asegure una vida digna. (Art. 37.7 de la Constitución).

Por último, como bien afirmada el señor Concejal Dr. Pedro Freire López, la sentencia definitiva se encuentra firme y ejecutoriada, que no podría ser modificada en ninguna de sus partes, para lo cual cita la disposición constante en el artículo 281 de Código de Procedimiento Civil, que establece que el Juez que dictó sentencia no puede revocarlo ni alterar su contenido en ningún caso.

Conforme al marco constitucional y legal expuesto, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para su aprobación. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 7 de septiembre de 2015, acoge los criterios técnicos y legal, y con fundamento en los artículos 57 literal x), 424, 472, 473 y 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 reformada mediante Ordenanza No. 432 sancionada el 23 de septiembre de 2013, **RESUELVE:** Emitir **DICTAMEN FAVORABLE** a la partición propuesta por el señor Juez Décimo Séptimo de lo Civil de Pichincha, mediante sentencia dictada en el Juicio No. 2011-0733 el 4 de noviembre del 2013, respecto del predio No. 594815, clave catastral No. 22213-01-006, ubicado en el sector de San Carlos, Parroquia Alangasí, en aplicación y sujetándose al referido fallo de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Art. 83 de la Constitución de la República.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

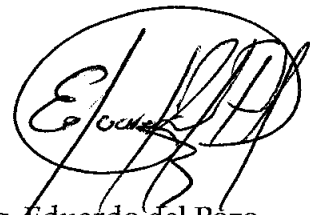
Atentamente,


Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo del Pozo

Concejal Metropolitano


Marco Ponce

Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y cuatro fojas.

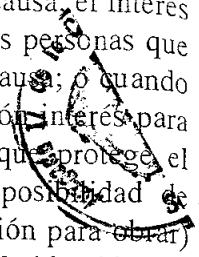
Abg. Carlos Chávez

(2014-150898)

simple de los fundamentos de hecho y de derecho en virtud de que no se ha cancelado el valor total del inmueble, que además se fijan linderos y dimensiones de un lote de terreno cuya venta se trata de derechos y acciones. Ilegitimidad de personería de la parte demandada, en virtud de que no es el único dueño del terreno sino también tres familias a las que también debían haberse citado en el juicio de partición. Falta de derecho de las partes demandantes; cuestiones previas con lo que se han corrido traslado a los demás derecho habientes, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 643 del Código de Procedimiento Civil, por término de diez días y que fueran rechazadas por los accionantes, habiéndose convocado a la respectiva audiencia de conciliación como lo manda el Art. 644 ibídem, sin que las partes hayan llegado acuerdo alguno; en la diligencia de junta de conciliación se declara la rebeldía del demandado quien no comparece a juicio a pesar de esta legalmente citado y notificado; los actores del juicio se ratifican en su demanda y rechazan las excepciones y contestación a la demanda propuesta por los accionados; de conformidad con lo que manda el artículo 645 del Código de Procedimiento Civil, se recibe el termino probatorio correspondiente. Una vez que ha concluido la prueba, se resolvió los puntos planteados como de previa resolución. Conforme el artículo 647 del Código de Procedimiento Civil codificado, esto es, que antes de hacer las adjudicaciones el Juez convocará a los interesados a una junta, en la que se tendrá por objeto conseguir el acuerdo de ellos respecto de tales adjudicaciones. El actor en dicha junta manifestó: Que la junta tiene por objeto conseguir lo que manda el artículo 647 inciso cuarto del Código de Procedimiento Civil codificado, esto es adjudicar el lote de terreno que técnicamente se ha formado por la gestión realizada por el perito arquitecto Alex Burbano, conforme consta del informe de fojas 166 a 168, lote de terreno que se describe dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con propiedad del demandado José Ricardo Valladares en 17,17 metros. Por el Sur, con propiedad del mismo demandado José Ricardo Valladares, actualmente en posesión del señor Almeida en 18,82 metros, por el Este, con propiedad particular con 23 metros diez centímetros; Oeste, con pasaje interno privado con 11.42 metros en una parte y en otra, con propiedad del demandado José Ricardo Valladares en 12,52 metros en un total de 23,94 metros. Dando una cabida de total de 422,37 metros cuadrados, considerando que el lote de terreno de mayor extensión es de 3.248,78 metros cuadrados, y la una séptima parte que adquirimos mediante compra, nos correspondería 464,37 metros cuadrados y siendo el lote de terreno el que debe adjudicarse a nuestro favor de 422,37 metros cuadrados, existe una diferencia de 41,74 metros cuadrados que sería nuestro aporte al pasaje interno comunal de acceso, en tal virtud dicen los accionantes a través de su defensor, no reclamamos la diferencia que se determina en nuestra contra. Concedido término para que se ratifique la intervención del abogado patrocinador a nombre de una de las legitimadas activas este lo hace a requerimiento del juzgado. Cumplidos con las fases procesales propias de este tipo de causas el juicio se encuentra en estado de resolver, por lo que se considera: PRIMERO.- La pretensión demandada se ha sometido al trámite legal correspondiente, en su curso se ha observado las garantías de tutela judicial efectiva y las de debido proceso así como las solemnidades de ley, por lo que se declara la validez procesal. SEGUNDO.- Están identificados los legitimados activo y pasivo en la relación procesal litigiosa, los que acreditan "obrando como toda persona natural o jurídica y quienes en el ejercicio de acción por el hecho de ser tales, tienen el derecho subjetivo procesal de reclamar del Estado, la puesta en movimiento de la actividad judicial y obtener un pronunciamiento (acción)". (Véscovi, Enrique. Teoría General del Proceso. Temis. Bogotá. 1984. Pág. 75). Se reconoce que los presupuestos materiales son "aquellos requisitos para que el Juez pueda, en la sentencia, proveer de fondo o de mérito, es decir, resolver si el demandante tiene o no el derecho pretendido y el demandado la obligación correlativa. La falta de estos presupuestos hace que la sentencia

otras e
testigo
llana)
que de
discrec
convic
abstrac
filósof
razona
garant
sus fo
propie
su pa
Amer
goce
21.2
consa
nt
cons
Orgá
confe
manc
valor
DEL
CON
opue
terre
sépti
Vall
Cole
dent
Rica
José
' E
inte:
José
de t
es p
así
Me
Me
dé
Ter
jud
del
fav
Cu
al s
ins
Pro
art

sea inhibitoria". (Devis Echandía, Hernando. Teoría General del proceso. Editorial Universidad. 13ª edición. Buenos Aires. 1997. Pág. 279). La doctrina, de otro lado señala que entre los presupuestos materiales se encuentran: la legitimación en la causa, el interés para obrar y la posibilidad jurídica; si no se ha vinculado al proceso, a las personas que van a recibir el beneficio o el perjuicio de la decisión legitimación en la causa; o cuando no existe el interés verdadero y real de las partes para pedir una resolución interés para obrar o cuando en el ordenamiento jurídico no exista la norma legal que protege el derecho que ahora reclaman las partes posibilidad jurídica, no habrá posibilidad de resolver la pretensión en sentencia. La legitimatio ad causum (legitimación para obrar) se expresa así, para que el Juez estime la demanda, no basta que considere la identidad de la persona del actor sino que es necesario que considere que éste corresponde precisamente a aquella que lo hace valer y contra quien se ha hecho valer; o sea, considere la identidad de la persona del actor, con la persona del demandado contra quien se dirige la voluntad de la ley, legitimatio ad causam, condición para obtener una sentencia favorable, porque presupone la capacidad específica para hacer valer un derecho legitimación activa contra la persona que, precisamente, a de ser sujeto pasivo del proceso legitimación pasiva. "La falta de legitimo contradictor, consiste en que el actor debe ser la persona que pretende ser el titular del derecho sustancial discutido, y los demandados los llamados por la ley a contradecir u oponerse a la demanda, pues es frente a ellos que la ley permite que el juez declare, en sentencia de mérito, si existe o no la relación jurídica sustancial objeto de la demanda, sentencia que los obliga y produce cosa juzgada sustancial". Corte Suprema de Justicia. Primera Sala de lo Civil y Mercantil. Resolución 484-99. R.O. 333. 7-XII-1.999). En consecuencia están presentes en la acción las partes que componen la relación sustancial de partición en la presente causa. TERCERO.- ~~La partición es el acto que separa, divide y reparte los bienes que se hallen en copropiedad.~~ La manera de poner fin a esta indivisión es la partición, que tiene su fundamento cuando existe comunidad de bienes pro indivisos, en que grupo de personas cada uno de ellos tiene derecho a la totalidad de los bienes de acuerdo a la respectiva cuota y de este modo, para conocer cuál es su parte se verifica una operación material de distribución, llamada partición. Este juicio solo procede cuando se ha aprobado los inventarios, requisito sine quanon para el inicio del proceso especial de partición como se verifica en el proceso en resolución. Conforme con lo que dispone el inciso segundo del artículo 647 del Código de Procedimiento Civil codificado, en la convocatoria llevada a cabo se procedió en rebeldía de la parte que no asistió, esto es, el demandado señor José Ricardo Valladares de la Cueva, por lo que éste quedó sujeta a lo acordado por la parte concurrente. El 05 de agosto del año dos mil tres, a las 09h00 se cumple la audiencia de formación y sorteo de lotes, a la que comparece exclusivamente la parte actora del juicio, se declara la rebeldía en la que incurre la demandada y conforme el inciso cuarto y quinto del artículo 647 del Código de Procedimiento Civil codificado el Juez titular de la Judicatura, debería proceder de manera equitativa con la adjudicación de los bienes del la masa partible. CUARTO.- La probanza valorada se evacúa y sopesa bajo la técnica de la sana crítica, tal y como enseña la doctrina y los fallos de la ex - Corte Suprema de Justicia del Ecuador: "... sana crítica, elemento esencial para la valoración de las pruebas aportadas por las partes. Coincide con el criterio expresado por el profesor uruguayo Eduardo J. Couture (Fundamentos del derecho procesal civil, Buenos Aires, Editorial B de F., cuarta edición -póstuma-, 2002, pp. 221-222), quien señala: "Este concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba. Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y



Descer
registro
de ser
honora
y const

En Sai
cincue
antece
ALFR
DE L
Dr./Al
QUIT

PAZM

otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, de peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento.

QUINTO.- La Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza los derechos de libertad así el artículo 66 No. 26 derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. De su parte el Artículo 21 sobre - Derecho a la propiedad privada - de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, manda que: 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, el artículo 21.2 asegura el ejercicio pleno de los derechos a las garantías y protección judiciales consagrados en los artículos 8.1 y 25.1 ibídem. Agotada como queda la obligación constitucional de motivar el fallo, conforme el artículo 76 numeral 7 literal 1 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 130 ordinal 4 del Código Orgánico de la Función Judicial y, expresada la valoración de las pruebas producidas, conforme el inciso segundo del artículo 115 del Código de Procedimiento Civil, que manda que el juez no debe hacer la transcripción total de la prueba sino el análisis y la valoración de las pruebas producidas: **ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA:** Se desechan las excepciones opuestas y se acepta parcialmente la demanda procediéndose a la adjudicación del lote de terreno conforme el contrato adjunto que se refiere a los derechos y acciones de una séptima parte, en favor de los cónyuges Fanny Esther Hidrobo Cajas y Guido Alfredo Vallejo Espinoza, del lote de terreno número cuarenta y seis, de la lotización Hacienda el Colegio, ubicado en la parroquia Alangasi, Distrito Metropolitano de Quito, descrito dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con propiedad del demandado José Ricardo Valladares en 17,17 metros. Por el Sur, con propiedad del mismo demandado José Ricardo Valladares, actualmente en posesión del señor Almeida en 18,82 metros, por el Este, con propiedad particular con 23 metros diez centímetros; Oeste, con pasaje interno privado con 11.42 metros en una parte y en otra, con propiedad del demandado José Ricardo Valladares en 12,52 metros en un total de 23,94 metros. Dando una cabida de total de 422,37 metros cuadrados. Considerando que el lote de terreno que se adjudica es parte de una de mayor extensión es de 3,248,78 metros cuadrados como expresamente así lo declaran los actores de conformidad y la excepción opuesta por el subprocurador Metropolitano, delegado del Procurador, representante del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la presente adjudicación queda sujeta y en suspenso hasta que se dé cumplimiento estricto del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece: "... 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 el informe favorable del respectivo consejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula ...". Cumplido el requerimiento legal dispuesto se ejecutoriará el fallo, hecho que sea ofíciase al señor Registrador Metropolitano de la Propiedad del cantón Quito, para que cancele la inscripción de la demanda inicial constante en fojas cincuenta y uno del proceso. Protocolícese esta sentencia en una notaría pública y conforme el inciso segundo del artículo 537 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

A DESCUEN
TRES

Descentralización previa a cumplir la inscripción de la ~~sentencia de partición~~ en el registro de la propiedad, el contribuyente cumplirá los pagos y tributos a que hubiere lugar de ser el caso, al efecto concédanse las copias certificadas necesarias. Sin costas ni honorarios que regular. Desglóse la documentación aportada, dejando suficiente recibo y constancia en autos. Notifíquese y cúmplase.



DR. SAMIR MARCELO PAZMIÑO BALLESTEROS
JUEZ

En Sangolqui, lunes cuatro de noviembre del dos mil trece, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: IDROBO CAJAS FANNY ESTHER, VALLEJO ESPINOZA GUIDO ALFREDO en la casilla No. 345 del Dr./Ab. SANCHEZ M. MARIO F. . VALLADARES DE LA CUEVA JOSE RICARDO - MUNICIPIO DE QUITO en la casilla No. 21 del Dr./Ab. SANCHEZ DIAZ WILLIAMS JULIAN . No se notifica a MUNICIPIO DE QUITO por no haber señalado casilla. Certifico:

[Handwritten signature]

DR. SEGUNDO ELICEO CHANALATA QUISHPE
SECRETARIO



PAZMIÑOSA

RAZON
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
Fecha 10 SEP 2014

[Handwritten signature]

Ab. R. Cordova
Antecedente y trámite
28/07/15 pa

MEMORANDO 0241 -GU-DGT-AZCH-2015

DE: ARQ. EDWIN GAVILANES/ DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO.

PARA: DR. PABLO TRUJILLO/ DIRECTOR DE ASESORIA JURIDICA.

ASUNTO: AMPLIACION AL INFORME TECNICO PARTICION JUDICIAL PREDIO 594815

FECHA: Quito, 24 de julio de 2015

En referencia al tramite ingresado con el ticket 2015-109906 del 30/06/2015 en el cual reingresa una carpeta con el expediente relativo a la solicitud de subdivisión del lote de terreno con clave catastral No. 22213-01-006, predio No. 594815 ubicado en el sector de San Carlos, Parroquia de Alangasi, formulada por el Juzgado Décimo Séptimo de lo Civil de Pichincha, a fin de que para conocimiento de la comisión de Uso de Suelo, se digne ampliar informes técnico y legal, considerando el Oficio No. 0132-DCPF-2015 de fecha 8 de junio del 2015 suscrito por el Concejal Dr. Pedro Freire López, para tal efecto se adjunta:

AMPLIACION AL INFORME TÉCNICO DE PARTICION JUDICIAL DEL TICKET 2014-150898 CON MEMO 287-2014 MEDIANTE EL INFORME TECNICO DE PARTICION JUDICIAL DEL TICKET 2015-109906 CON MEMO- 240-2015

Particular que informo para los fines pertinentes:

Atentamente,

Arq. Edwin Gavilanes.

DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (S)

QUITO ADMINISTRACIÓN ZONA LOS CHILLOS
SUBDIRECCIÓN JURÍDICA
Fecha: 28/07/2015 15:25
Responsable:
Firma: Carlota Cordova C.E.

Elaborado por: Arq. Nancy Velasco	Revisado por:	Visto Bueno:
Firma:	Firma:	

**AMPLIACION AL INFORME TÉCNICO DE PARTICION JUDICIAL DEL
TICKET 2014-150898 CON MEMO 287-2014
MEDIANTE EL INFORME TECNICO DE PARTICION JUDICIAL DEL
TICKET 2015-109906 CON MEMO- 240-2015**

NÚMERO DE PREDIO: 594815 CLAVE CATASTRAL:22213-01-006

PROPIETARIO: Valladeres de la Cueva Jose Ricardo.

PROFESIONAL RESPONSABLE: Arq. Eduardo Hermosa

OBJETO DEL TRÁMITE: Ampliación del Informe de Subdivisión de Partición Judicial

FECHA: 24/07/2015

OBSERVACIONES: Se realiza la ampliacion la verificación técnica del trámite con ticket 2015-109906 DE REGISTRO DE SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSE RICARDO VALLADARES DE LA CUEVA.

DATOS TÉCNICOS DE LA SUBDIVISIÓN:

Área total del lote	:	3.341.37 m ²	/
Área de afectación	:	15.93 m ²	/
Área de vías o pasajes	:	305.13 m ²	/
Área útil	:	3.020.31 m ²	/
Área de Lotes	:	3.020.31 m ²	/
Área de protección	:	00,00 m ²	/
15% Área verdes y comunales	:	453.04 m ²	/
Número de lotes	:	3	/
Lote 1	:	1.747.58 m ²	/
Lote 2	:	422.37 m ²	/ *
Lote 3	:	850.47 m ²	/
TOTAL	:	3.020,31 m²	

DEL ÁREA COMUNAL:

- Conforme al Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD). Debe contribuir con el 15% de porcentaje de áreas verdes y áreas comunales

DE LAS OBRAS A EJECUTARSE:

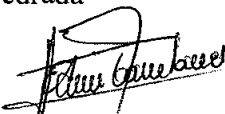
- Ninguna

DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS NUEVOS LOTES:

(C8)C303-35.-(C) Continua- (SU) Suelo Urbano.- (R1) Residencial Baja Densidad


DE LAS VÍAS EXISTENTES:

- Pasaje (6,00 m de ancho) es empedrada



Arq. Edwin Gavilanes.

DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO.

Elaborado por: Nombre: Arq. Nancy Velasco Firma: 	Revisado por: Nombre: Arq. Edwin Gavilanes Firma:	Visto Bueno: Nombre: Firma:
--	---	-----------------------------------

37/07/15

**INFORME LEGAL No. 33-DAJ-S-15
TICKET 2015-109906**

Número de Predio: 594815
Clave Catastral: 22213-01-006
Propietario solicitante: CÓNYUGES GUIDO ALFREDO VALLEJO ESPINOZA y
 FANNY ESTHER IDROBO CAJAS
Profesional responsable: ARQ. EDUARDO HERMOSA
Objeto Trámite: INFORME LEGAL SOBRE PARTICIÓN JUDICIAL
Fecha: 05 de Agosto del 2015

ANTECEDENTES:

- Petición presentada por el señor Guido Alfredo Vallejo Espinoza (TICKET No. 2014-150898), en la cual solicita la subdivisión del predio número 594815, para lo cual adjunta copia de la sentencia dictada por el señor Juez Décimo Séptimo de lo Civil y Mercantil de Pichincha, Dr. Samir Marcelo Pazmiño Ballesteros, la misma que en la parte pertinente dispone: "...se acepta parcialmente la demanda procediéndose a la adjudicación del lote de terreno conforme al contrato adjunto que se refiere a los derechos y acciones de una séptima parte, e favor de los cónyuges Fanny Esther Hidrobo Cajás y Guido Alfredo Vallejo Espinoza, del lote de terreno número cuarenta y seis, de la lotización Hacienda El Colegio, ubicado en la parroquia Alangasí, Distrito Metropolitano de Quito (...) la presente adjudicación queda sujeta y en suspenso hasta que se dé cumplimiento estricto del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización..."
- Oficio No. 0132-DCPF-2015, del 08 de junio de 2015, suscrito por el Dr. Pedro Freire López, Concejal del D.M.Q., que en observaciones textualmente dice: "La sentencia definitiva se encuentra firme y ejecutoriada, por lo cual no podría ser modificada en ninguna de sus partes, supeditar la ejecución de dicha sentencia a un acto administrativo posterior como es la resolución favorable del Concejo Metropolitano de Quito, constituye un grave error del juzgador, pues en caso de que el informe del Concejo fuera desfavorable y se solicitaran cambios a la forma en que se ha realizado la partición judicial, estos no podrían hacerse, ya que el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil, establece el carácter irrevocable de las sentencias que implica que éstas no pueden ser alteradas en su contenido, por ello la debida aplicación del artículo 473 del COOTAD, supondría que el informe favorable del Concejo se incorpore al proceso previamente a la emisión de la sentencia de fondo. A más de aquello, el propio artículo 473 del COOTAD, indica que la falta del informe favorable tiene como consecuencia la nulidad de la partición, y por ende entenderíamos que la sentencia en referencia sería nula o al menos inejecutable si el informe no es favorable."
- Oficio No. 349-SGO-CMQ-2015 del 24 de junio de 2015, firmado por el Dr. Sergio Garnica Ortíz, Concejal Metropolitano, ingresado en esta Administración Zona Los Chillos con ticket 2015-109906, mediante el cual solicita se amplíe los informes técnico y legal emitidos sobre la sentencia de partición dictada por el Juzgado Décimo Séptimo de lo Civil y Mercantil de Pichincha dentro del juicio de partición judicial N°. 2011-0733.

INFORME TÉCNICO:

- Se ha emitido conforme a los requisitos establecidos en la Ordenanza 172, Ordenanza 156 y Art. 424 y 473 del COOTAD.
- Del Informe Técnico de Subdivisión Ampliatorio Memo 240-2015, suscrito por el Arq. Edwin Gavilanes, Director de Gestión del Territorio, se desprende los siguientes datos técnicos:

AREA TOTAL DEL LOTE	3.341,37m ²
AREA DE AFECTACION	15,93m ²
AREA DE VÍAS O PASAJES	305,13m ²
ÁREA UTIL	3.020,31m ²
AREA DE LOTES	3.020,31m ²
AREA DE PROTECCION	00,00m ²
AREA VERDE y COMUNAL (15%)	453,04m ²
NUMERO DE LOTES	3

Ed

Lote 1	1.747,58m ²
Lote 2	422,37m ²
Lote 3	850,47m ²
TOTAL	3.020,31m²

Del Área Comunal.- De conformidad al artículo 424 del COOTAD los propietarios deben contribuir el 15% del área útil para áreas verdes y áreas comunales.

De las Obras a ejecutarse.- Ninguna.

De la Zonificación de los nuevos lotes.- (C8) C303-35.- (C) Continua- (SU) Suelo Urbano.- (R1) Residencial Baja Densidad.

BASE LEGAL:

1.- El artículo 473 del COOTAD, sobre la partición judicial y extrajudicial de inmuebles dispone: "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. Si de hecho se realiza la partición, será nula."

2. La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

Artículo 11, numeral 5. *"En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia"*.

Artículo 86, numeral 4. *"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. Cuando sea un particular quien incumpla la sentencia o resolución, se hará efectiva la responsabilidad determinada en la ley"*.

Artículo. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo. 426.- Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.

Artículo 30 del Código Orgánico de la Función Judicial, dispone: *"PRINCIPIO DE COLABORACION CON LA FUNCION JUDICIAL.- Las Funciones Legislativa, Ejecutiva, Electoral y de Transparencia y Control Social, con sus organismos y dependencias, los gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, y más instituciones del Estado, así como las funcionarias y funcionarios, empleadas y empleados y más servidoras y servidores que los integran, están obligados a colaborar con la Función Judicial y cumplir sus providencias"*.

3.- Para edificar deberá contar con la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20).

INFORME LEGAL:

Los cónyuges Vallejo-Idrobo, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Dr. Raúl Gaybor el 17 de agosto de 1998, inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de septiembre del mismo año, adquieren al señor José Ricardo Valladares de la Cueva, los derechos y acciones equivalentes a la una séptima parte fincados en el lote de terreno número cuarenta y seis (46), de la lotización hacienda "El Colegio", situado en la parroquia de Alangasí de este Cantón.

Con base a este instrumento público, los referidos cónyuges presentan una acción judicial en contra del señor José Ricardo Valladares de la Cueva, en la cual demandan la partición del inmueble de una superficie total de 3.520 m²., en cuyo proceso ha sido citado el Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 639 del Código de Procedimiento Civil que trata sobre el juicio de partición, para el caso que nos ocupa, determina que cualquiera de los condóminos de una cosa común, tienen derecho a que se proceda al juicio de partición, a no ser el caso de que los interesados hubieren estipulado indivisión.

Por su parte, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Capítulo VI -Del Desarrollo Urbano- en el Art... (70), al referirse a Proyectos de Subdivisión, en el número 5 señala que las subdivisiones pueden ser: "(...) b) Subdivisiones generadas por partición judicial, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional".

De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.

En el proceso judicial que se ha ventilado en el Juzgado Décimo Séptimo de lo Civil y Mercantil de Pichincha, en la contestación a la demanda y según se desprende en la parte expositiva del fallo dictado, el Distrito Metropolitano de Quito ha señalado que el presente juicio obedece a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y alega que la judicatura carece de competencia para conocer la acción.

En la etapa probatoria, la parte actora aporta para el pasaje interno comunal de acceso, un área de 41,74 metros cuadrados.

Es importante destacar que la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, entre otros derechos, el de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. (Art. 66.26).

Adicionalmente, los cónyuges Guido Alfredo Vallejo Espinoza y Fanny Esther Idrobo Cajas, son personas adultas mayores, con más de sesenta y años de edad, por tanto es obligación del Estado garantizar el acceso a una vivienda que les asegure una vida digna. (Art. 37.7 de la Constitución).

Por último, como bien afirma el señor Concejal Dr. Pedro Freire López, la sentencia definitiva se encuentra firme y ejecutoriada, que no podría ser modificada en ninguna de sus partes, para lo cual cita la disposición constante en el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil, que establece que el Juez que dictó sentencia no puede revocarlo ni alterar su contenido en ningún caso.

Conforme al marco constitucional y legal expuesto, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para su aprobación.

Atentamente,

Dr. Pablo Trujillo Paredes
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Elaborado por: Carolina Sotomayor Alvarez
Firmado: Pablo Trujillo Paredes