

Informe N° IC-2014-083

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 8 de septiembre de 2014, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por los cónyuges señor Mentor Asdrúbal Salinas Zamora y señora Gladys Meri Villacís Salinas, mediante oficio sin fecha, a fojas 54 del expediente G-2014-074898, en el que interponen recurso de apelación por la negativa de la Administración Zonal Quitumbe para la cancelación de hipoteca y levantamiento de la prohibición de enajenar del lote No. 107, ubicado en el Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, parroquia la Ecuatoriana.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante informe oficio No. 14-0916 de 12 de marzo de 2014, a fojas 53 del expediente, el Dr. Santiago Troya, ex Administrador Zonal Quitumbe, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Mediante INFORME TÉCNICO N° 258 del 06/03/2014 el predio de su propiedad, tiene un avance de obra del 66.80 % a nivel de barrio y un 82,00 % a nivel de lote, a cuya copia adjunto.

Por tal razón NO PROCEDE su requerimiento.(...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia expediente No. 1056-2014 de 12 de junio de 2014, a fojas 55-56 del expediente, el Abg. Diego Pereira Orellana, ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:



"(...) Por lo expuestos, esta Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para el levantamiento de la prohibición de enajenar y cancelación de hipoteca que pesa sobre el predio de los señores Mentor Asdrúbal Salinas Zamora y Gladys Meri Villacís Salinas, en esa virtud de conformidad con el artículo 5 de la disposición legal antes invocada, es potestad del Concejo Metropolitano, a través de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, conocer y resolver el requerimiento formulado por el recurrente. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 08 de septiembre de 2014, con fundamento en los artículos 36 de la Constitución; 57, letra x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 1 literal 2 de la Resolución No. C 319 del Concejo Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice levantamiento de la prohibición de enajenar y la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el lote No. 107, ubicado en el Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, parroquia la Ecuatoriana, de propiedad de los cónyuges señor Mentor Asdrúbal Salinas Zamora y señora Gladys Meri Villacís Salinas, por ser ciudadanos de la tercera edad.

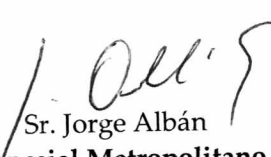
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Sergio Garnica Ortiz

**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y ocho fojas.

Abg. Carlos Chávez

(G-2014-074898)

SEÑOR PROCURADOR DEL CONSEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

SM
Cruzado
Cruzado

1056-14

MENTOR ASDRUBAL SALINAS ZAMORA, de 68 años de edad (TERCERA EDAD), y, GLADYS MERI VILLACÍS SALINAS, de 61 años de edad, casados entre sí, ecuatorianos, propietario del lote de terreno No. 107 ubicado en el Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda "MARISCAL SUCRE EN LIQUIDACIÓN", Barrio Manuelita Sáenz, Parroquia Chillogallo, Cantón Quito, ante usted atentamente comparezco y presento el presente RECURSO DE APELACIÓN:

PRIMERO.- DEL ACTO ADMINISTRATIVO MATERIA DEL RECURSO, FUNDAMENTOS DE HECHO.-

Este recurso lo planteamos en contra del acto administrativo No. 14 0918 de 12 de Marzo del 2014, Trámite MDMQ-AZQ-2014198-67, emitido por el Dr. Santiago Troya, Administrador Municipal Zona Quitumbe, que agregamos en original a la presente, mediante el cual, indica que **NO PROCEDE** el requerimiento de cancelar la segunda hipoteca y prohibición de enajenar que pesa por obras de infraestructura sobre el lote de terreno No. 107 del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, Parroquia Chillogallo.-

La negativa se produce contrariando la Resolución No. C-0319 emitida por el CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO, toda vez que la norma establecida en la Resolución, exige que se hayan ejecutado el **100% de obras de agua potable, alcantarillado, vialidad** y energía eléctrica **sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno**; y, este presupuesto, se encuentra cumplido con relación al lote de terreno mencionado, toda vez que cuenta con apertura de vías, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.; consecuentemente, es legítimo dar trámite favorable a la solicitud.-

Al respecto, me permito transcribir lo que determina el literal a) de la Resolución No. C 0319 emitida por el CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO con fecha 28 de abril del 2011, que textualmente manifiesta:

"a) Cuando las obras de urbanización o de infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica se hayan ejecutado en el 100% sobre la vía

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	26 MAR 2014
Hora:	9:52
Firma de recepción:	<i>Paul</i>

donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas..."

El lote de terreno indicado, cuenta con agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, apertura de calles, es decir, actualmente el lote cuenta con las obras necesarias que permiten aplicar la resolución mencionada y cancelar la prohibición de enajenar que pesa en su contra, es más, el Informe Técnico que sustenta el acto administrativo impugnado, manifiesta que a nivel del lote existen el 100% de apertura de vías, agua potable, alcantarillado, electricidad, bordillos, teléfonos y el 66.80% de obras a nivel de Barrio, de tal suerte que el porcentaje de obras es superior al exigido por la Resolución.-

Además conforme consta de la copia de la escritura que agregamos, se demuestra que somos propietarios de otro inmueble con mejores condiciones para nuestra vida, de tal suerte que también es procedente atender nuestra solicitud, en atención a lo dispuesto en el tercer inciso del Art. 2 de la mencionada Resolución, que se agrega en copia a la presente.-

SEGUNDO.- PETICIÓN.- Por lo expuesto, acudimos ante vuestra Autoridad y fundamentados en lo que determina el literal a) de la Resolución No. C 0319 emitida por el CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO con fecha 28 de abril del 2011, solicito se dignen aceptar el presente recurso y disponer la cancelación de la segunda hipoteca y la prohibición de enajenar que pesa por obras de infraestructura sobre el lote de terreno No. 107 del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, Parroquia Chillogallo.-

TERCERO.- HABILITANTES.- Agregamos los siguientes documentos:

- 1.- Acto administrativo impugnado (ORIGINAL);
- 2.- Copia de la Resolución No. C 0319 del CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO, que solicitamos se aplique al presente caso.-
- 3.- Copias de cédula de los suscritos peticionarios;
- 4.- Certificado de gravámenes del lote de terreno otorgado por el señor Registrador de la Propiedad;
- 5.- Copia de la escritura de adjudicación.-

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial No. 4257 del Dr. Mauro Montero Sisalema, profesional que queda designado para mi defensa.-

Firmamos junto con nuestro defensor-



The image shows three handwritten signatures in black ink. On the left, a signature is circled in blue. In the center, there is a signature that appears to be 'Mauro Montero Sisalema'. On the right, there is another signature. The signatures are written in a cursive style.



Administración Zonal
Quitumbe

14 0916

53
manifi

12 MAR 2014

Sr.(a) **SALINAS ZAMORA MENTOR ASDRUBAL- GLADYS MERI VILLACIS SALINAS**

Trámite: MDMQ-AZQ-2014198-67

Presente.-

De mis consideraciones:

En atención al pedido de,

CANCELACIÓN DE HIPOTECA

del lote **107** del Barrio

MANUELITA SAENZ

ubicado en la Parroquia **ECUATORIANA** informo que:

Mediante **INFORME TECNICO N° 258** del **06/03/2014** el predio de su propiedad, tiene un avance de obra del **66,80** % a nivel de barrio y un **82,00** % a nivel de lote, a cuya copia adjunto,

Por lo que esta Administración de acuerdo a la :

- RESOLUCION N° 0319:** emitida por el Concejo Metropolitano de Quito dictamina que los lotes de terreno deben cumplir con, "... el **100%** de Avance de Obra de Infraestructura y el **60%** sobre la totalidad de la Obras de Infraestructuras básicas indicadas,.....".
- NORMA INEN:** sobre Accesibilidad al Medio Físico: Tomo I: Guía de Accesibilidad al Medio Físico :2.2 Elementos de Accesibilidad del Entorno Urbano: 2.2.4 Elementos Urbanos 2.2.4.1: Rampas Peatonales: La rampa es considerada el elemento símbolo de la accesibilidad, por lo que debe brindar el mayor grado de comodidad, seguridad y autonomía. El diseño debe considerar pendientes apropiadas, anchos mínimos y acabados adecuados" 2.2.4.2 Rampas para Vehículos: " Es necesario considerar la mínima afectación posible a la acera, la cual deberá facilitar simultáneamente la entrada y salida de vehículos.
- ORDENANZA N° 3746:** Normas de Arquitectura y Urbanismo: Art. 50.- Normas generales para la implantación de estacionamientos: "No se podrán modificar los bordillos, las aceras, ni las rasantes, sin previa autorización expresa de las administraciones zonales. El chafalán de acceso de la vía con la acera no podrán superar un ancho de cincuenta centímetros (50 cm).

Por tal razón **NO PROCEDE** su requerimiento.

DR. **SANTIAGO TROYA**
ADMINISTRADOR MUNICIPAL ZONA QUITUMBE

Elaboró:	JORGE FIGUEROA	06/03/2014	
Revisó:	Arq. Fernando Correa		




 **CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCION DE DOCUMENTOS**



Procuraduría
Metropolitana

*Aolam. Zona 56
cambio
2014*



FECHA: 20 JUN 2014
HORA: 10:00
FIRMA RECEPCION: *JR*
NUMERO HOJA:

2014-074898

Exp. No. 1056-2014

12 JUN 2014

Doctor
Tomás Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a los escritos presentados por los señores Mentor Asdrúbal Salinas Zamora de 68 años de edad y Gladys Meri Villacís Salinas, de 61 años de edad, el 26 de marzo y 8 de abril de 2014, mediante los cuales, primero, interponen recurso de apelación contra el acto administrativo No. 14 0918 de 12 de marzo de 2014, con el fin de que se disponga la cancelación de la segunda hipoteca y la prohibición de enajenar que pesa por obras de infraestructura sobre el lote de terreno No. 107 del Programa habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, señalando que la negativa se produce contrariando la Resolución No. C 0319 del Concejo Metropolitano de Quito; y, segundo, en aplicación de lo dispuesto en el cuarto inciso de la Resolución No. C 0319, solicitan que se considere en el recurso, que es propietario de otro inmueble, ubicado en el sector Loma de Puengasí, parroquia Eloy Alfaro, lote No. 04, Manzana 18, calle "F", a usted manifiesto:

I. ANTECEDENTE

1.1.- Mediante oficio No. 14 0916 de 12 de marzo de 2014, trámite MDMQ-AZQ-2014198-67, el doctor Santiago Troya, Administrador Municipal Zona Quitumbe, se dirige a los señores Mentor Asdrubal Salinas Zamora y Gladys Meri Villacís Salinas y les informa: "*Mediante INFORME TECNICO No 258 del 06/03/2014 el predio de su propiedad tiene un avance de obra del 66,80 % a nivel de barrio y un 82,00% a nivel de lote, a cuya copia adjunto. (...) Por tal razón NO PROCEDE su requerimiento.*"

1.2.- Se anexa el certificado del Registro de la Propiedad No. C110446223001, con fecha de ingreso 29/01/2014, mediante el cual se certifica que el lote de terreno número cuatro de la manzana diez y ocho, ubicado en la calle "F" del sector de la Loma de Puengasí de la parroquia Eloy Alfaro, de este cantón. Linderos: Norte: área verde y lote cinco; SUR: calle "F"; ESTE: área verde; OESTE: lote tres; SUPERFICIE: doscientos metros cuadrados es de propiedad de los señores Gladys Meri Villacís Salinas casada con el señor Mentor Asdrúbal Salinas Zamora.

1.3.- Los administrados han anexado a sus comunicaciones las copias de sus cédulas, de las que se desprende que son mayores de 65 años de edad es decir adultos mayores.

II. NORMATIVA APLICABLE

2.1.- El artículo 1 de la Resolución de Concejo 0319 de 19 de mayo de 2011, en cuanto a la competencia, textualmente manda: *“Las Administraciones Zonales, con base en la normativa vigente, tendrán facultad para resolver las solicitudes de levantamiento de prohibiciones de enajenar impuestos por el artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente a la fecha de los contratos de compraventa, así como también las solicitudes de cancelación y subrogación de hipotecas impuestos en garantía de obras de urbanización, en los siguientes casos:*

a) *Cuando las obras de urbanización o de infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica se haya ejecutado en el 100% sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas, previo informe de la Unidad de Fiscalización de la Administración Zonal correspondiente, sin perjuicio del Acta Entrega Recepción definitiva de la totalidad de obras de urbanización, y,*

b) *De manera general y cuando el objeto del levantamiento de prohibición de enajenar, sea la venta del inmueble, para con su producto afrontar enfermedades terminales y/o catastróficas del propietario, cónyuge, compañera en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad; o. cuando el propietario sea persona de la tercera edad.”*

2.2.- La Constitución de la República del Ecuador manda en el artículo 36, que las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado.

2.3.- La Ley Especial del Anciano, dispone en el inciso primero del artículo 1: *“Son beneficiarias de esta ley las personas naturales que hayan cumplido 65 años de edad, sean éstas nacionales o extranjeras, que se encuentren legalmente establecidas en el país.”*

2.4.- Finalmente, el artículo 5 de la disposición legal antes invocada establece: *“Los usuarios podrán apelar a las resoluciones desfavorables de las Administraciones Zonales ante el Concejo Metropolitano, a través de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público o de Suelo y Ordenamiento Territorial, según el caso que corresponda, sobre los expedientes resueltos acerca de los levantamientos de prohibición de enajenar, cancelación y subrogación de hipoteca, respectivamente”.*

III. OPINION

El informe técnico signado con número de trámite MDMQ-AZQ-2014198-67, establece que el predio de propiedad de los señores Mentor Asdrúbal Salinas Zamora y Gladys Meri Villacís Salinas, tiene un avance de obra del 66,80 % a nivel de barrio y un 82,00% a nivel de lote, por tanto no cumple con los porcentajes establecidos en el literal a) del artículo 1 de la Resolución de Concejo 0319 de 19 de mayo de 2011.

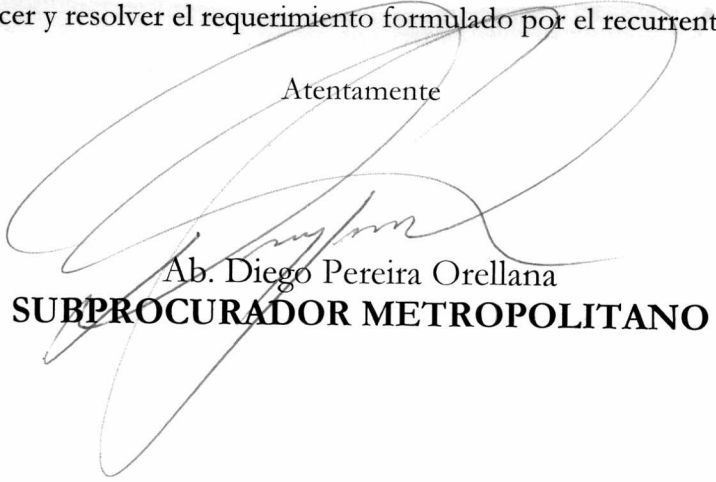
Sin embargo, los administrados son mayores de 65 años, adultos mayores que se encuentran incursos dentro de los presupuestos del literal b) del artículo 1 de la Resolución de Concejo No. 0319 de 19 de mayo de 2011. Cabe señalar que uno de los principios que rigen el quehacer administrativo es el principio de verdad material, algunos tratadistas se refieren al mismo como una consecuencia del principio de oficialismo o impulso propio, por el cual la Administración Pública está avocada a promover el procedimiento administrativo y sus actuaciones sin que medie pedido del administrado. *“La verdad material en el procedimiento administrativo es la única que debe ser atendida para que la autoridad tome la decisión que en derecho corresponda a ese antecedente material. Así, la misma Constitución al hablar de la motivación señala que esta solo existe cuando la resolución de los poderes públicos haya sido expedida*

determinando los antecedentes de hecho o fácticos; las normas o principios jurídicos en que esa decisión se fundamenta y la pertinencia de aplicación a los antecedentes de hecho. Motivación que no solo garantiza el derecho de los administrados a saber el por qué de la resolución administrativa que les afecta; sino, por cuanto es un medio para asegurar la juridicidad; es decir de hacer efectivo el derecho a la seguridad jurídica y del principio de sometimiento general a la norma jurídica, previsto en la Carta Suprema del Estado. De lo que se infiere que todo acto jurídico que emana de la Administración Pública debe guardar correspondencia con sus antecedentes fácticos; es decir con todos los elementos que forman esa verdad material del procedimiento administrativo; la cual debe estar además ceñida al ordenamiento jurídico aplicable (...)" (Gaceta Judicial. Año CVIII. Serie XVIII, No. 1. Página 4645. Quito, 3 de julio de 2007). En este contexto, es indispensable considerar que uno de los propósitos del procedimiento administrativo es que la verdad formal sea absolutamente compatible con la verdad material, es decir que, a los antecedentes fácticos verificados, se apliquen los presupuestos normativos que les correspondan.

55
anexo
cruce

Por lo expuesto, esta Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para el levantamiento de la prohibición de enajenar y cancelación de hipoteca que pesa sobre el predio de los señores Mentor Asdrúbal Salinas Zamora y Gladys Meri Villacís Salinas, en esa virtud de conformidad con el artículo 5 de la disposición legal antes invocada, es potestad del Concejo Metropolitan, a través de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, conocer y resolver el requerimiento formulado por el recurrente.

Atentamente



Ab. Diego Pereira Orellana

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Se anexa expediente del administrado en 57 fojas útiles.