

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 15 de diciembre de 2014, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el señor Juan José Arízaga Guaman, mediante oficio sin fecha, a fojas 40-41 del expediente G-2014-123070, en el que interpone 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. 20, ubicado en el barrio Manuelita Sáenz, parroquia la Ecuatoriana.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante informe oficio No. 14-1603 de 12 de mayo de 2014, a fojas 38-39 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° 401 del 24/04/2014 el predio de su propiedad, tiene un avance de obra del 66.80 % a nivel de barrio y un 70,00 % a nivel de lote, a cuya copia adjunto.

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

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio No. 14-3592 de 24 de octubre de 2014, a fojas 44 del expediente, el Abg. Iván Pacheco Millán, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) En razón de lo expuesto y toda vez que el expediente también cuenta con el criterio legal desfavorable de la Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos citados y por no

ser de nuestra competencia, procedo a devolver el trámite a fin de que sea remitido a la Comisión que corresponda dentro del Concejo Metropolitano para su resolución. (...)"

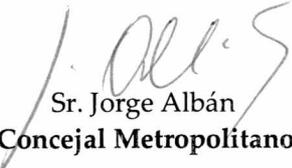
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 15 de diciembre de 2014, acogiendo el informe jurídico con fundamento en los artículos 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 DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice el levantamiento de la prohibición de enajenar y la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el lote No. 20, ubicado en el barrio Manuelita Sáenz, parroquia la Ecuatoriana, de propiedad del señor Juan José Arízaga Guaman.

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
(G-2014-123070)

1958-14

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

JUAN JOSÉ ARÍZAGA GUAMAN, soltero, mayor de edad, ecuatoriano, domiciliado en esta ciudad de Quito; propietario del lote de **terreno No. 20** ubicado en el Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda "MARISCAL SUCRE EN LIQUIDACIÓN", Barrio Manuelita Sáenz, Parroquia La Ecuatoriana, antes Parroquia Chillogallo, Cantón Quito, ante usted atentamente comparezco y presentamos RECURSO DE APELACIÓN:

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

Este recurso lo planteo en contra del acto administrativo No. 14 1603 de 12 de Mayo del 2014, Trámite MDMQ-AZQ-2014398-25, 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. 20 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., faltando únicamente las acometidas; consecuentemente, es legítimo dar trámite favorable a la solicitud.-

Al respecto, me permito transcribir lo que determina el literal a) Art. 1 de la Resolución No. C319 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 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,

| | |
|---|----------------|
| MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA | |
| Fecha: | 26 MAY 2014 |
| Hora: | 15:29 |
| Firma de recepción: | <i>[Firma]</i> |

[Firma]

[Firma]

es más, el Informe Técnico que sustenta el acto administrativo impugnado, manifiesta que a nivel del lote existen el 70% 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 agregó, se demuestra que soy propietario del lote No. 617 de la Primera Etapa, ubicado en la Parroquia Cutuglagua, Cantón Mejía, Provincia Pichincha, en el cual tengo mi casa y ahí vivo porque me otorga mejores condiciones para mi vida, de tal suerte que también es procedente atender mi 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, que manifiesta:

"Para el caso de que el peticionario haya adquirido otro bien, deberá presentar una copia de la escritura de compraventa o un certificado de gravámenes que demuestre que es legítimo propietario de este bien que brindará mejores condiciones de vida".-

SEGUNDO.- PETICIÓN.- Por lo expuesto, acudimos ante vuestra Autoridad y fundamentados en lo que determina los **Arts. 1 Literal a) y Art. 2 tercer inciso 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. 20 del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, Parroquia la Ecuatoriana, antes 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 del suscrito peticionario;
- 4.- Certificado de gravámenes del lote de terreno otorgado por el señor Registrador de la Propiedad;
- 5.- Copia de la escritura de adjudicación del otro inmueble.-

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial No. 1403 del Dr. Patricio Sánchez Carrasco, profesional que queda designado para mi defensa.-

Firmamos junto con nuestro defensor-



Dr. Patricio Sánchez C.
Mat. 17-2001-336 - Foro de Abogados
Consejo Judicatura



Administración Zonal
Quitumbe

14 1603

12 MAY 2014

Sr.(a) **ARIZAGA GUAMAN JUAN JOSE**

Trámite: MDMQ-AZQ-2014398-25

Presente.-

De mis consideraciones:

En atención al pedido de,

CANCELACION DE HIPOTECA

del lote **20,00** del Barrio

MANUELITA SAENZ

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

Mediante **N° 401** del **24/04/2014** el predio de su propiedad, tiene un avance de obra del **66,80** % a nivel de barrio y un **70,00** % a nivel de lote, a cuya copia adjunto,

Por lo que esta Administración de acuerdo a la :

1.- **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,.....".

2.- **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.

3.- **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 chaflán 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: | Cristhian Mier Ponce | 24/04/2014 |  |
| Revisó: | Fernando Correa | | |



Administración Zonal
Quitumbe

INFORME TECNICO
N° 401
AVANCE DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Trámite: MDMQ-AZQ-2014398-25
Fecha Ingreso: 11/03/2014
Fecha elaboración Informe: 24/04/2014

PROPIETARIO: ARIZAGA GUAMAN JUAN JOSE
CLAVE CATASTRAL: 32812-19-007 PREDIO: 369203
SECTOR: QUITUMBE
ZONA: ECUATORIANA
PARRROQUÍA: MANUELITA SAENZ
BARRIO/URBANIZACIÓN: 20 PARQUEADERO:
No. LOTE:
MANZANA:
CALLE:
INTERSECCION:

| a nivel de barrio/urbanización : MANUELITA SAENZ | | | |
|--|-------------------|--|------|
| Rubro | % avance de obras | Observaciones | FOTO |
| Apertura de vías | 80 | corresponde al 15% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Agua Potable | 70 | corresponde al 15% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Alcantarillado | 70 | corresponde al 15% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Electricidad | 100 | corresponde al 15% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Bordillos | 50 | corresponde al 12% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Calzada | 50 | corresponde al 10% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Aceras | 50 | corresponde al 10% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Aéreas verdes | 40 | corresponde al 04% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| Teléfono | 30 | corresponde al 04% de los 9 rubros a nivel de BARRIO | |
| TOTAL | 66,80 | | |

| a nivel de lote N° 20 | | | |
|-----------------------|-------------------|--|------|
| Rubro | % avance de obras | Observaciones | FOTO |
| Apertura de vías | 100 | corresponde al 18% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Agua Potable | 100 | corresponde al 18% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Alcantarillado | 100 | corresponde al 18% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Electricidad | 100 | corresponde al 12% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Bordillos | 0 | corresponde al 12% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Acera | 0 | corresponde al 12% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Calzada | 0 | corresponde al 06% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| Teléfonos | 100 | corresponde al 04% de los 8 rubros a nivel de LOTE | |
| TOTAL: | 70,00 | | |

Conclusiones:
TIENE UN PORCENTAJE DE OBRAS A NIVEL DE BARRIO DEL 66,80 % Y A NIVEL DE LOTE 70,00 %

Observaciones:

0

- No es un informe de fiscalización, por lo que no puede ser tomado como una acta de entrega-recepción de obras realizadas.

- Según RESOLUCION N° 0319 , en el Art.1.- ".....el 100% sobre la vía donde se encuentra el terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básicas indicadas,.....".

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Fernando Correa
Responsable de la Unidad de Control de la Ciudad

| | | | |
|---------|----------------------|------------|--|
| ELABORÓ | Cristhian Mier Ponce | 24/04/2014 | |
|---------|----------------------|------------|--|



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Comisión

14 3592

g
Quito,
Oficio No.

24 OCT 2014

2014-123070

Doctor

Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

En atención al Oficio No. SG 1072 de 07 de octubre del 2014, documento a través del cual nos remite el Expediente de Procuraduría No. 2014-01958 referente al levantamiento de hipoteca y prohibición de enajenar del lote No. 20 ubicado en el barrio Manuelita Sáenz solicitado por el señor Juan José Arízaga, al respecto me permito comunicar que revisada la documentación se determina que se trata de un Recurso de Apelación planteado al oficio No. 14 1003 de 11 de mayo de 2014, suscrito por el entonces Administrador encargado de la Zona Quitumbe, el cual niega lo solicitado por no contar con los porcentajes de avance de obras requeridos para este tipo de trámites.

La Resolución de Concejo No. C 0319 sancionada por el Alcalde el 19 de mayo de 2011, en el Art. 1 por medio del cual faculta a las Administraciones Zonales para resolver este tipo de solicitudes, en su literal a) señala que estas pueden ser levantadas: "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 donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas...**" (lo subrayado me pertenece)

Además, el Art. 5 de la Resolución antes citada referente a la Apelación, claramente menciona que es potestad del Concejo Metropolitano a través de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público o de Suelo y Ordenamiento Territorial, conocer y resolver las apelaciones presentadas a resoluciones desfavorables de las administraciones zonales respecto de las solicitudes de cancelación de gravámenes por obras.

En razón de lo expuesto y toda vez que el expediente también cuenta con el criterio legal desfavorable de la Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos citados y por no ser de nuestra competencia, procedo a devolver el trámite a fin de que sea remitido a la Comisión que corresponda dentro del Concejo Metropolitano para su resolución.

Atentamente,

[Firma]
Ab. Iván Pacheco Millán
Director Jurídico AZQ

| | | |
|-----------------|---------------|----------------|
| Elab. | Dra. Vacasela | <i>[Firma]</i> |
| Fecha: 21-10-14 | | |

| | |
|---|----------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| | HORA: <u>12:00</u> |
| 24 OCT 2014 | |
| QUITO | FIRMA RECEPCIÓN: <u>TR</u> |
| ALCALDÍA | NÚMERO DE HOJA: <u>42h</u> |

AK