

**COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO**

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 Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión realizada el 25 de marzo de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó la petición de 26 de agosto de 2014, a fojas 48 del expediente No. 2014-03057, formulado por el señor Melky Leodan Torres Torres, quien solicita el levantamiento de la prohibición de enajenar del lote No. 686 del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, parroquia La Ecuatoriana.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 14-2502 de 4 de agosto de 2014, a fojas 46-47 del expediente, el Dr. Ramiro Cobos Zavala, ex Administrador Zonal Quitumbe, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Mediante N° 705 del 25/07/2014 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.-

3.1. Mediante oficio, referencia expediente No. 2014-03057 de 14 de octubre de 2014, a fojas 49-50 del expediente, el Dr. Rómulo García Sosa, ex Procurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

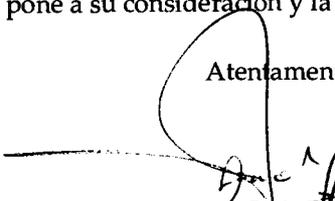
"(...) Por lo referido, la Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable a la solicitud formulada por el señor Melky Leodan Torres Torres, por cuando una vez revisado el expediente, se han encontrado la documentación que justifica el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el bien inmueble N° 686, del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, parroquia La Ecuatoriana, debido a que el peticionario ha adquirido otro bien inmueble que brinda mejores condiciones, conforme lo dispone el inciso cuarto del artículo 2, de la Resolución del Concejo Metropolitano C0319 de 19 de mayo de 2011. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 25 de marzo de 2015, acoge el criterio legal, con fundamento en los artículos 2, inciso cuarto de la Resolución del Concejo 0319 de 19 de mayo de 2011; y, 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice el levantamiento de la prohibición de enajenar del lote No. 686 del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, parroquia La Ecuatoriana, en virtud de que el peticionario ha adquirido otro bien inmueble que brindará mejores condiciones de vida.

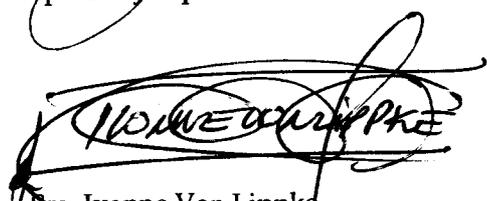
Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Eco. Luis Reina

**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**



Sra. Ivonne Von Lippke
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta fojas.
Abg. Carlos Chávez
(2014-03057)

3057-14

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

MELKY LEODAN TORRES TORRES, casado, mayor de edad, ecuatoriano, empleado, domiciliado en esta ciudad de Quito; propietario del lote de terreno No. 686 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 presento RECURSO DE APELACIÓN:

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

Este recurso lo planteo en contra del acto administrativo No. 14 25002 de 04 de Agosto del 2014, Trámite MDMQ-AZQ-2014-598-54, emitido por el Dr. Ramiro Cobos, Administrador Municipal Zona Quitumbe, que agrego en original a la presente, mediante el cual, indica que **NO PROCEDE** el requerimiento de cancelar la prohibición de enajenar que pesa por obras de infraestructura sobre el lote de terreno No. 686 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) 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 las redes de 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 mi decisión vender este lote de terreno, pues, conforme consta de la copia de la escritura que agrego a la presente, el compareciente adquirí el inmueble No. 681 en la Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, Barrio Manuelita Sáenz, Cantón Quito, Provincia Pichincha, bien inmueble que presta mejores condiciones de vida.-

Una vez que demuestro ser propietario de otro inmueble, con la copia de la escritura que agrego, conforme lo dispuesto en los Arts. 1 inciso primero y literal a), Art. 2 incisos primero, segundo y tercero de la Resolución No. C-0319 de fecha 04 de Abril del 2011 emitida por el Consejo Metropolitano de Quito, que agrego a la presente, es pertinente la aplicación de lo dispuesto en el CUARTO INCISO DE LA RESOLUCIÓN NO. C-0319 que textualmente manifiesta, que es pertinente atender este pedido:

"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".-

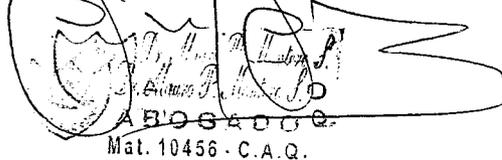
SEGUNDO.- PETICIÓN.- Por lo expuesto, acudo ante vuestra Autoridad y fundamentado en lo que determina los Arts. 1 Literal a) y Art. 2 tercer inciso de la Resolución No. C 0319 emitida por el CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO con fecha 28 de abril del 2011, solicito se dignen aceptar el presente recurso y disponer la cancelación de la prohibición de enajenar que pesa por obras de infraestructura sobre el lote de terreno No. 686 del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, Cooperativa de Vivienda Mariscal Sucre, Parroquia la Ecuatoriana, antes Parroquia Chillogallo.-

TERCERO.- HABILITANTES.- Agrego 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.- Certificado de gravámenes del lote de terreno otorgado por el señor Registrador de la Propiedad;
- 4.- Copia de la escritura de adjudicación del otro inmueble.-
- 5.- Copias de cédula y certificado de votación.-

Firmo junto con mi defensor-


1103487540



Mat. 10456 - C.A.Q.

14 2502

04 AGO 2014



Administración Zonal Quitumbe

Sr.(a) **TORRES TORRES MELKY LEODAN**

Trámite: **MDMQ-AZQ-2014-598-54**

Presente.-

De mis consideraciones:
En atención al pedido de, **LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA** del lote **686.00** del Barrio **MANUELITA SAENZ** ubicado en la Parroquia **EQUATORIANA** informo que:

Mediante **N° 705** del **26/07/2014** 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 :

- 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. Ramiro Cobos
ADMINISTRADOR MUNICIPAL ZONA QUITUMBE

Elaboró:	Cristhian Mier Ponce	26/07/2014	
----------	----------------------	------------	--

Av. Cóndor Ñan s/n y Av. Quitumbe Ñan
2674-500



INFORME TECNICO
N° 705
AVANCE DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Trámite: MDMQ-AZQ-2014 598-54
Fecha Ingreso: 19/05/2014
Fecha elaboración Informe: 25/07/2014

PROPIETARIO:
CLAVE CATASTRAL
SECTOR
ZONA
PARRROQUIA
BARRIO/URBANIZACIÓN
No. LOTE
MANZANA
CALLE
INTERSECCION

TORRES TORRES MELKY LEODAN
33013-17-017

379576

QUITUMBE
ECUATORIANA
MANUELITA SAENZ
686

PARQUEADERO:

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° 686			
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	100	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:	82,00		

Conclusiones:
TIENE UN PORCENTAJE DE OBRAS A NIVEL DE BARRIO DEL **66,80** % Y A NIVEL DE LOTE **82,00** %

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.

Ing. Cristhian Mier Ponce
Responsable de la Unidad de Control de la Ciudad

ELABORÓ	Cristhian Mier Ponce	25/07/2014
---------	----------------------	------------



FECHA: 15 OCT 2014
HORA: 01.40
FIRMA RECEPCIÓN: IP
NUMERO HOJA: 28h

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 2014 - 03057

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Comisión

14 OCT 2014

[Signature]

2014-131984

De mi consideración:

El señor Melky Leodan Torres Torres, interpone recurso de apelación en contra del acto administrativo contenido en el oficio N° 14 25002 de 04 de agosto de 2014, emitida por el Dr. Ramiro Cobos, Administrador de la Zona Quitumbe, para que se proceda al levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el lote de terreno N° 686, del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, parroquia La Ecuatoriana de su propiedad, al respecto manifiesto:

I. ANTECEDENTE:

El señor Melky Leodan Torres Torres, solicita el levantamiento de la prohibición que pesa sobre el [redacted] adquirido mediante adjudicación [redacted] según escritura pública otorgada el veinte y seis de febrero del dos mil siete ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Quito., Dr. Gabriel Cobo Urquiza, inscrita el diez y seis de marzo del mismo año; adquirido en mayor extensión mediante compra a la señora Mercedes Reinberg viuda de Guillen y otros.

Con trámite N° MDMQ-AZQ-2014 598-54, oficio N° 14 2502 de 04 de agosto de 2014, el Dr. Ramiro Cobos, Administrador de la Administración Zona Quitumbe, informa al señor Melky Leodan Torres Torres, lo siguiente: "Mediante N° 705 del 25/07/2014 el predio de su propiedad tiene un avance de obra del 66,80 % a nivel de barrio y un 82,00 % a nivel del lote, a cuya copia adjunto,

Por lo que esta Administración de acuerdo a la:

1.- RESOLUCIÓN 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 Obra de Infraestructura básicas indicadas,..." [...] Por tal razón NO PROCEDE su requerimiento."

II. BASE LEGAL:

El artículo 1 de la Resolución de Concejo 0319 de 19 de mayo de 2011, en cuanto a la competencia, textualmente señala: "Las administraciones Zonales, con base en la normativa vigente, tendrán facultad para resolver las solicitudes de levantamiento de prohibición de enajenar impuestas 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 hipoteca impuestas en garantía de obras de urbanización...”

Así mismo el inciso 4 del artículo 2 de la misma normativa dice:

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 el legítimo propietario de este bien que brindará mejores condiciones de vida. Si con el producto de la venta del predio gravado se va a adquirir un bien que brinde mejores condiciones, se deberá presentar una promesa de compraventa que certifique dicha adquisición.”

El artículo 5 de la referida resolución de Concejo 391 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”.*

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.

III. NORMATIVA APLICABLE

3.1.- 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 impuestas 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 impuestas en garantía de obras de urbanización, en los siguientes casos:

3.2.- El artículo 2, inciso cuarto establece:

“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 el legítimo propietario de este bien que brindará mejores condiciones de vida. Si con el producto de la venta del predio gravado se va a adquirir un bien que brinde mejores condiciones, se deberá presentar una promesa de compraventa que certifique dicha adquisición.”

3.3.- 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”.*

IV. CRITERIO:

Por lo referido, la Procuraduría Metropolitana, emite **criterio legal favorable** a la solicitud formulada por el señor Melky Leodan Torres Torres, por cuando una vez revisado el expediente, se han encontrado la documentación que justifica el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el bien inmueble N° 686, del Programa Habitacional Manuelita Sáenz, parroquia La Ecuatoriana, debido a que el peticionario ha adquirido otro bien inmueble que brinda mejores condiciones, conforme lo dispone el inciso cuarto del artículo 2, de la Resolución del Concejo Metropolitano C 0319 de 19 de mayo de 2011.

Es potestad del Concejo Metropolitano, a través de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, conocer y resolver el requerimiento formulado por el solicitante.

Atentamente



Dr. Rómulo García Sosa
PROCURADOR METROPOLITANO

Devuelvo el expediente

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Yolanda Peñafiel	18-07-2014	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Yolanda Peñafiel		<i>[Signature]</i>