

Informe N° IC-2015-147

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:

Mediante Resolución No. 27-AZQ-2014 de 20 de marzo de 2014, a fojas 19 del expediente No. 2014-043180, el ex Administrador Zonal Quitumbe encargado, Dr. Santiago Troya Castro, resuelve negar el pedido de levantamiento de prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor Wilson Michael Boada Pérez, ubicado en la urbanización Municipal Turubamba de Monjas, Sector La Ecuatoriana, Mz. B3, Lote 21, Pasaje Oe-8 H, Clave Catastral 32611-04-075, Predio No. 341316, formulado mediante petición de 28 de enero de 2014, a fojas 17 del expediente.

El ciudadano peticionario mediante oficio de 26 de marzo de 2014, a fojas 22, apela el criterio legal emitido por dicha Administración Zonal, mismo que es desfavorable a sus intereses.

En sesión extraordinaria realizada el 9 de junio de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó la petición y apelación, del señor Wilson Michael Boada Pérez, quien insiste en solicitar el levantamiento de la prohibición de enajenar sobre el inmueble en referencia.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante Resolución No. 27-AZQ-2014 de 20 de marzo de 2014, a fojas 19 del expediente, el ex Administrador Zonal Quitumbe encargado, Dr. Santiago Troya Castro, al amparo de lo señalado en la Resolución C 0319 emite su resolución, misma que en su parte medular manifiesta:

"(...) Artículo 1.- Negar el levantamiento de la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor WILSON MICHAEL BOADA PÉREZ, consistente en el lote No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito;

por cuanto no se enmarca dentro de ninguno de los justificativos determinados en la Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril de 2011. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1. Mediante memorando No. 82-DAJ-2014, de 20 de marzo de 2014, a fojas 18 del expediente, el Dr. Danilo Viteri Medina, ex Director Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, emite su informe legal, mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) y una vez que el propietario no ha justificado la necesidad de levantar la prohibición de enajenar, por cuanto no se enmarca dentro de ninguno de los justificativos exigidos por la aludida resolución; esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE para levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor WILSON MICHAEL BOADA PÉREZ, consistente en el lote de terreno No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito."

3.2.- Mediante oficio referencia No. 2014-01248 de 2 de mayo de 2015, a fojas 26-27, el ex Subprocurador Metropolitano, Abg. Diego Pereira Orellana, remite su criterio legal, documento que en su parte principal señala:

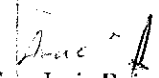
"Por lo anteriormente expuesto, y de conformidad con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, a la petición formulada por el señor Wilson Michael Boada Pérez, por cuanto no se enmarca en ninguno de los presupuestos exigidos en la Resolución C 0319 de 28 de abril de 2011 para proceder al levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el lote de terreno No. B3-21, Sector B, ubicado en el Plan Turubamba de Monjas; sin embargo, debo manifestar que 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:

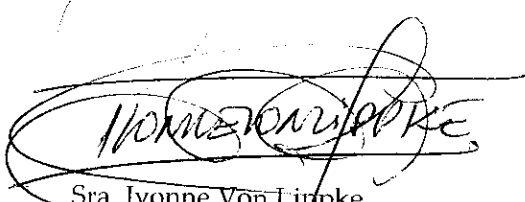
La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 9 de junio de 2015, acoge el criterio legal, con fundamento en los artículos 2, inciso cuarto de la Resolución del Concejo 0319 de 19 de mayo de 2011; y, 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** sobre la apelación interpuesta por el señor Wilson Michael Boada Pérez, para que el Concejo Metropolitano autorice el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble del referido ciudadano, ubicado en la urbanización Municipal Turubamba de Monjas, Sector la Ecuatoriana, Mz. B3, Lote 21, Pasaje Oe-8 H, Clave Catastral 32611-04-075, Predio No. 341316, formulado mediante petición de 28 de enero de 2014, en virtud que el peticionario no se enmarca en ninguno de los presupuestos exigidos en la Resolución C 0319 de 28 de abril de 2011 para proceder al levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el referido lote de terreno.

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 veintisiete (27) fojas.
Abg. Renato Delgado Merchán
(G-2014-043180)



Administración Zonal
Quitumbe

19

RESOLUCION No. 27-AZQ-2014

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE

CONSIDERANDO:

Que, el señor WILSON MICHAEL BOADA PEREZ, ha solicitado el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de su propiedad consistente en el lote No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, adquirido por compra al Municipio de Quito, según consta en la escritura pública celebrada ante el Dr. Edgar Terán, Notario Público Quinto del cantón Quito el 9 de febrero de 1995, debidamente inscrita el 27 de febrero de 1995; por cuanto manifiesta que se encuentra atravesando una muy delicada calamidad doméstica y económica.

Que, se cuenta con el criterio legal desfavorable, suscrito por el Dr. Danilo Viteri Medina, Director Zonal de Asesoría Jurídica, por cuanto no procede al levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor WILSON MICHAEL BOADA PEREZ;

Que, el Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril del 2011, sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 18 de mayo del 2011, delega a las Administraciones Zonales la competencia para resolver las solicitudes de Levantamiento de Prohibición de Enajenar impuestas por el artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal derogada así como también la cancelación y Subrogación de Hipotecas impuestas en garantía de obras de Urbanización;

Que, en la Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril del 2011, no se ha considerado entre otros casos, el levantamiento de gravámenes cuando los propietarios se encuentren atravesando una calamidad doméstica como manifiesta el peticionario.

Que, además, el Art. 5 de la Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril del 2011, permite a los usuarios apelar 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;

En uso de las atribuciones legales, conferidas en el Artículo 1 de la Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril del 2011, sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 18 de mayo del 2011.


RESUELVE:

Artículo 1.- Negar el levantamiento de la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor WILSON MICHAEL BOADA PEREZ, consistente en el lote No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito; por cuanto no se enmarca dentro de ninguno de los justificativos determinados en la Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril del 2011.

Artículo 2.- Encárguese al Director Zonal de Asesoría Jurídica, comunicar al interesado el contenido de la presente resolución.


DR. SANTIAGO TROYA CASTRO
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE (E).

Quito, 20 de marzo de 2014

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
ELABORADO	Dr. Viteri	20-03-14	
REVISADO	Dr. Troya	20-03-14	

Proctor a Consejo
C-327 22.

Quito, 26 de marzo de 2014

Doctor
Santiago Troya
ADMINISTRADOR DE LA ZONA QUITUMBE (E)
Presente

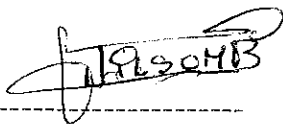
De mi consideración:

En atención a su oficio No. 1095 de fecha 25 de marzo del 2014, en el cual manifiesta que no es posible proceder con el levantamiento de la Prohibición de Enajenar que pesa sobre el inmueble de mi propiedad, ubicado en la parroquia de Chillogallo, Lote No. B3-21 del sector B, de acuerdo a la Resolución No. 27-AZQ-2014, en su Art 1; al respecto y de conformidad al Art 5 de la Resolución No. C-0319 de 28 de abril del 2011, me permito **apelar** el criterio legal **desfavorable** para que se proceda con el levantamiento de dicha prohibición.


Seguro de contar con su favorable y oportuna atención, anticipo mi agradecimiento.

Agradezco su gentil atención a mi pedido.

Ateamente,



Wilson M. Boada P.
CI: 170430328-6

	DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA ZONA QUITUMBE
RECIBIDO POR:	DV
HORA:	9:35
FECHA:	01/09/2014



Administración Zonal
Quitumbe

18

MEMORANDO No. 82-DAJ-2014

Quito, 20 de marzo del 2014

PARA: Dr. Santiago Troya Castro
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE (E).

DE: Dr. Danilo Viteri Medina
Director Zonal de Asesoría Jurídica

ASUNTO: Informe Legal

Para su conocimiento y una vez que ha sido analizado el expediente, se emite el siguiente criterio legal:

ANTECEDENTES.-

1.- El señor WILSON MICHAEL BOADA PEREZ, ha solicitado el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de su propiedad consistente en el lote No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, adquirido por compra al Municipio de Quito, según consta en la escritura pública celebrada ante el Dr. Edgar Terán, Notario Público Quinto del cantón Quito el 9 de febrero de 1995, debidamente inscrita el 27 de febrero de 1995; por cuanto manifiesta que se encuentra atravesando una muy delicada calamidad domestica y económica;

2.- Según consta en el certificado de gravámenes, el lote de terreno No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, se encuentra prohibido de enajenar a terceros según lo dispuesto en el art. 291 de la derogada Ley de Régimen Municipal.

3.- El peticionario ha solicitado que se levante la prohibición de enajenar que pesa en el inmueble de su propiedad, por cuanto se encuentra atravesando una muy delicada calamidad domestica y económica.

CRITERIO LEGAL.-

El Art. 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal fue incorporado en el contrato de compraventa cuando dicha norma estaba vigente.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) no tiene normativa alguna que trate o se ajuste al tema de las prohibiciones de enajenar impuestas en base a la derogada Ley Orgánica de Régimen Municipal.

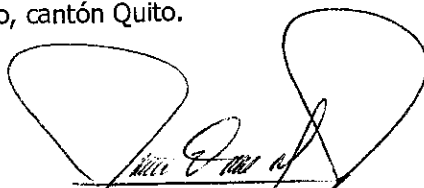
El Art. 7, numeral 18 del Código Civil textualmente dice: *"En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración"*.

El Art. 1561 del referido cuerpo legal por su parte manifiesta. *"Efecto de los contratos.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*.

El Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C 0319 de fecha 28 de abril del 2011, sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 18 de mayo del 2011, delega a las Administraciones Zonales la competencia para resolver las solicitudes de Levantamiento de Prohibición de Enajenar impuestas por el artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal derogada así como también la cancelación y Subrogación de Hipotecas impuestas en garantía de obras de Urbanización; la referida resolución no contempla y por ende no permite el levantamiento de gravámenes cuando el propietario se encuentre atravesando una calamidad doméstica y económica como manifiesta el peticionario.

Por lo expuesto y dando cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 7 del art. 2 de la Resolución C 0319 de 28 de abril de 2011 emitida por el Concejo Metropolitano, y una vez que el propietario no ha justificado la necesidad de levantar la prohibición de enajenar, por cuanto no se enmarca dentro de ninguno de los justificativos exigidos por la aludida resolución; esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE para levantar la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor WILSON MICHAEL BOADA PEREZ, consistente en el lote de terreno No. B3-21 del sector B del Programa de Vivienda Turubamba de Monjas, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito.

Atentamente,



DR. DANILO VITERI MEDINA
DIRECTOR ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
ELABORADO	DR. VITERI	20-03-14	<input checked="" type="checkbox"/>



Procuraduría
Metropolitana

Dispo que rectifiquen
info es para

Propiedad
MA
~~PROPIEDAD~~

9-2014-043189

Exp. No. 2014-01248

Abogada
PATRICIA ANDRADE BAROJA
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

02 MAY 2014
CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 2 MAY 2014
HORA: 15:00
FIRMA RECEPCIÓN: JR
NUMERO HOJA: 24h

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG 0720 de 7 de abril de 2014, mediante el cual remite el planteamiento formulado por el señor Wilson Michael Boada Pérez, relacionado con la apelación para ante el Concejo Metropolitano de la negativa emitida por el Administrador de la Zona Quitumbe para el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el lote de terreno No. B3-21, Sector B, ubicado en el Plan Turubamba de Monjas, indico lo siguiente:

ANTECEDENTE:

1. Mediante escritura pública otorgada el 09 de febrero de 1995 e inscrita el 26 de febrero de 1995, el Municipio del Distritito Metropolitano de Quito da en venta y enajenación perpetua a favor del señor Wilson Michael Boada Pérez del lote de terreno No. B3-21, Sector B, ubicado en el Plan Turubamba de Monjas y establece prohibición de enajenar del inmueble con la salvedad de que para el caso en que la venta se volviere inevitable se observará estrictamente las condiciones del artículo 281 de la Ley de Régimen Municipal (Ley vigente al momento de la celebración de la escritura), previa autorización del Concejo Metropolitano.
2. Mediante escrito de 28 de enero de 2014, el señor Wilson Michael Boada Pérez, solicita al Administrador Zonal Quitumbe, el levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el referido inmueble debido a que se encuentra atravesando una calamidad doméstica y urgencia económica.

-1-

27



Procuraduría
Metropolitana

3. Con Memorando No. 82-DAJ-2014 de 20 de marzo de 2014, el Dr. Danilo Viteri Medina, Director Zonal de Asesoría Jurídica, emite criterio legal desfavorable para que se proceda al levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble de propiedad del señor Wilson Michael Boada Pérez, por cuanto no se enmarca en ninguno de los justificativos exigidos en la Resolución C 0319 de 28 de abril de 2011.
4. Mediante Resolución No. 27-AZQ-2014 de 20 de marzo de 2014, el Administrador Zonal Quitumbe (e), resuelve negar el levantamiento de prohibición de enajenar que pesa sobre el inmueble del señor Wilson Michael Boada Pérez, por no enmarcarse dentro de ninguno de los justificativos determinados en la Resolución No. C0319 de fecha 28 de abril de 2011.

CRITERIO Y 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, en los siguientes términos:*

- 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”. ...”*

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”.*



Procuraduría
Metropolitana

Por lo anteriormente expuesto, y de conformidad con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, a la petición formulada por el señor Wilson Michael Boda Pérez, por cuanto no se enmarca en ninguno de los presupuestos exigidos en la Resolución C 0319 de 28 de abril de 2011 para proceder al levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el lote de terreno No. B3-21, Sector B, ubicado en el Plan Turubamba de Monjas; sin embargo, debo manifestar que 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.

Atentamente

Ab. Diego Pereira Orellana

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adjunto expediente en 24 fojas

glo