

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
CARRERA DE DERECHO
MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

TÍTULO:

“REFORMA AL ARTICULO 469 DEL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN SOBRE EL LEVANTAMIENTO DE LAS PROHIBICIONES DE ENAJENAR EN LOS DISTRITOS METROPOLITANOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS EN RIESGO”

TESIS PREVIO A LA
OBTENCION DEL TITULO
DE ABOGADA

AUTORA:

Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso

DIRECTOR DE TESIS:

Dr. Gonzalo Iván Aguirre Valdivieso

LOJA - ECUADOR
2014

CERTIFICACIÓN

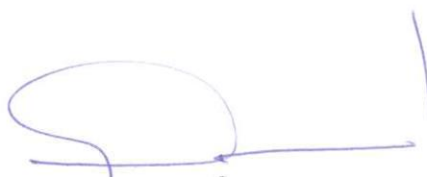
DR. GONZALO IVÁN AGUIRRE VALDIVIESO, Docente de la Carrera de Derecho, Modalidad Estudios a Distancia de la Universidad Nacional de Loja.

CERTIFICA:

Haber revisado y dirigido la tesis de grado, titulada, **“REFORMA AL ARTICULO 469 DEL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN SOBRE EL LEVANTAMIENTO DE LAS PROHIBICIONES DE ENAJENAR EN LOS DISTRITOS METROPOLITANOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS EN RIESGO”**, realizado por la postulante señora Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso, previo a obtención del grado de Abogado.

Mismo que cumple con las exigencias académicas y reglamentarias de la Universidad Nacional de Loja, para este tipo de trabajo, por lo que, autorizo su presentación para su defensa y sustentación, ante el Tribunal de Grado correspondiente.

Loja, noviembre del 2014.



DR. GONZALO IVÁN AGUIRRE VALDIVIESO

DIRECTOR DE TESIS

AUTORÍA

Yo, Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso, declaro ser Autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido del mismo.

Adicionalmente acepto y Autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la Publicación de mi Tesis en el repositorio de la Institución- Biblioteca Virtual.

AUTOR: Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso

FIRMA: .....

CEDULA: 171175659-1

FECHA: Loja, noviembre del 2014.

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

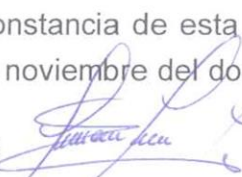
Yo, Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso, declaro ser autora de la tesis titulada: **“REFORMA AL ARTICULO 469 DEL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN SOBRE EL LEVANTAMIENTO DE LAS PROHIBICIONES DE ENAJENAR EN LOS DISTRITOS METROPOLITANOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS EN RIESGO”**. Siendo requisito para optar por el grado de ABOGADO: Autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja, para que con fines académicos, muestre al mundo la Producción Intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 19 días del mes de noviembre del dos mil catorce.

FIRMA:



AUTOR: Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso

CEDULA: 171175659-1

DIRECCION: Quito, El Inca Tixan 237 y Madeselvas

CORREO ELECTRONICO: tatiana200898@hotmail.com

TELEFONO: 2810302 / 0998104418

DATOS COMPLEMENTARIOS

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Gonzalo Aguirre Valdivieso Mg. Sc.

TRIBUNAL: Dr. Mg. Augusto Patricio Astudillo Ontaneda

Ab. PhD. Galo Stalin Blacio Aguirre.

Dr. Mg. Marcelo Armando costa Cevallos.

DEDICATORIA

A Dios todo poderoso
A la memoria de Mi Padre
A Catalina (Mi madre)
A Eduardo (Mi esposo)
A Luis Fernando y César Eduardo (Mis Hijos)

AGRADECIMIENTO

Gracias a Dios por darme y permitirme continuar con mi vida; por mi madre; por la oportunidad de rodearme de personas que me quieren y por consentir que llegue a culminar esta meta.

A mi madre, eje y pilar fundamental en mi vida, que me acompañó, en esta aventura quien desde el principio hasta el día hoy sigue dándome ánimo para terminar este proceso.

A mis amores, mi esposo y pequeños hijos, mi razón de vivir, que han estado siempre junto a mí, y de forma incondicional, entendieron y soportaron mis ausencias y mis malos momentos.

A mi hermano, mi tía y mi primo quienes comprendieron y me ayudaron en el cuidado de mis pequeños durante todo este tiempo.

Agradezco a la Universidad Nacional de Loja y a mis queridos maestros quienes han confiado en mí, por la paciencia y la dirección en mi formación pre profesional durante estos años.

Al Doctor GONZALO IVÁN AGUIRRE VALDIVIESO, por sus comentarios en todo el proceso de elaboración de la Tesis y sus acertadas correcciones.

La presente Tesis es un esfuerzo en el cual, directa o indirectamente, participaron varias personas leyendo, opinando, corrigiendo, teniéndome paciencia, dando ánimo, acompañándome en los momentos de crisis y en los momentos de felicidad, a mis amigos y compañeros de trabajo, gracias.

Gracias a todos y que Dios los bendiga

Taty.

TABLA DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN

AUTORÍA

CARTA DE AUTORIZACIÓN

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

TABLA DE CONTENIDOS

1. TÍTULO

2. RESUMEN

2.1. ABSTRACT.

3. INTRODUCCIÓN.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1. MARCO CONCEPTUAL.

4.1.1. Enajenación

4.1.2. Expropiación

4.1.3. Riesgo mitigable

4.1.4. Riesgo no mitigable

4.1.5. Ordenanza

4.1.6. Vivienda emergente

4.1.7. Lus Abutendi.-

4.2. MARCO DOCTRINARIO.

4.3. MARCO JURÍDICO.

4.3.1. El artículo 30 de la Constitución de la República dispone

4.3.2. El Art. 4 literales d) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial
Autonomía y Descentralización

4.3.3. La derogada resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C290

4.4.	LEGISLACIÓN COMPARADA.
4.4.1.	Colombia.-
4.4.2.	Venezuela.-
4.4.3.	México.-
5.	MATERIALES Y MÉTODOS.-
5.1.	Materiales utilizados
5.2.	Métodos
5.3.	Procedimientos y Técnicas
6.	RESULTADOS.
6.1.	Análisis de la aplicación de la encuesta.
6.2.	Análisis de la aplicación de la entrevista
6.3.	Estudio de casos
7.	DISCUSIÓN
7.1.1.	OBJETIVO GENERAL
7.1.2.	OBJETIVOS ESPECIFICOS
7.2.	Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal
8.	CONCLUSIONES
9.	RECOMENDACIONES
9.1.	PROYECTO DE REFORMA JURÍDICA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL
10.	BIBLIOGRAFÍA
11.	ANEXOS
	PROYECTO DE TESIS
	ÍNDICE

1. TÍTULO

“REFORMA AL ARTICULO 469 DEL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN SOBRE EL LEVANTAMIENTO DE LAS PROHIBICIONES DE ENAJENAR EN LOS DISTRITOS METROPOLITANOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS EN RIESGO”

2. RESUMEN

El presente trabajo de investigación se fundamenta en principios legales y se centra en el establecimiento de medidas que permitan controlar el indiscriminado crecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo dentro de los Distritos Metropolitanos, reformando el artículo 469 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sobre la enajenación de predios afectados.- “El que enajenare terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano”.

La creación de ordenanzas de aprobación de barrios de interés social, ha permitido la ubicación de viviendas en sectores reconocidos como de alto riesgo mitigable y no mitigable debido a sus ubicaciones físicas, con la finalidad de generar la cultura de ordenamiento en el adecentamiento de estos sectores los Distritos Metropolitanos dentro de sus disposiciones han asentado la de mantener “prohibiciones de enajenar hasta que se culminen las obras en estos barrios”, lo que ha generado inconvenientes en los posesionarios y ha envuelto a los Distritos en su mismo juego, puesto que al no poder levantar las prohibiciones, estos distritos no pueden proceder con la expropiación de este tipo de inmuebles que han sido declarados de alto riesgo mitigable y no mitigable.

2.1. ABSTRACT.

The present research is based on legal principles and focuses on the establishment of measures to control the indiscriminate growth of human settlements in high risk areas within the metropolitan districts , amending article 469 of the Organic Code of Territorial Organization , Autonomy Decentralization and on the disposition of properties affected - . "Whoever alienates land or buildings affected by the land use plan must state that fact in the appropriate title transfer and also the commitments acquired with any municipality or metropolitan district".

The creation of ordinances adopted neighborhood social interest , has allowed the location of housing recognized as high mitigated and not mitigated risk sectors due to their physical locations , with the goal of creating a culture of planning in the tidying of these sectors metropolitan districts within its provisions have settled to maintain " dispose bans until the works culminate in these neighborhoods ," which has caused problems in the landholders and has engulfed the Districts in the same game , since not able to lift the bans, these districts cannot proceed with the expropriation of such properties that have been declared high risk cannot be mitigated and mitigated .

3. INTRODUCCIÓN.

La falta de conciencia de la ciudadanía del peligro latente que existe en las edificaciones ubicadas en sectores críticos de los distritos, y el hecho de que las ciudades hayan crecido en forma desordenada, generándose altos grados de vulnerabilidad, en especial en edificaciones, ha ocasionado un incremento de riesgo asociado a desastres naturales, es decir aumentan las pérdidas potenciales de vidas humanas y económicas, razón por la cual, es indispensable la relocalización de familias en riesgo, con la finalidad de proteger a los habitantes y sus bienes determinándose que existen grupos de viviendas con mayor vulnerabilidad, tomando en cuenta criterios de ubicación, calidad de la edificación y las condiciones estructurales de la misma; viéndose la necesidad de que se inicie el trámite de expropiación de estos inmuebles a fin de que el municipio de los distritos metropolitanos organicen y procedan con la desocupación y el traslado a un sitio seguro, que se podrá obtener fruto del pago de estas expropiaciones, mismas que se realizarán una vez que se hayan levantado las prohibiciones de enajenar que pesan sobre estos bienes, producto de la imposición de los Municipios de los Distritos Metropolitanos para garantizar las obras de urbanización en estos sectores, de acuerdo a las ordenanzas de creación de este tipo de barrios; lo que conlleva a un embrollo jurídico que no permite sanear los predios para declararlos en utilidad pública y por la misma razón proceder con los pagos de expropiación para que los beneficiarios accedan a nuevas viviendas.

Los Distritos Metropolitanos, en el transcurso de los años han impuesto prohibiciones de enajenar a los predios en garantía de obras de urbanización de manera general, así como aquellos predios que de acuerdo al derogado

artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la cual disponía: “No será necesario el requisito de subasta para la venta de solares o viviendas de barrios obreros destinados a trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a personas de modestos recursos o a entidades públicas con finalidad social.

Debo recalcar que no se ha tomado en cuenta para el levantamiento de las prohibiciones de enajenar, aquellos predios que se encuentran en espacios de alto riesgo, sea este mitigable o no mitigable y que deben ser expropiados.

En el ámbito jurídico sin embargo, puedo decir que en la actualidad no existe una norma jurídica que determine el levantamiento de la imposición de estas prohibiciones, así como el respectivo procedimiento a seguir, puesto que el Código Civil nos hace referencia a los bienes en general, así como el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que toman en cuenta afectaciones en los bienes, pero no hacen referencia a los predios que se encuentran en zonas de riesgo.

Las prohibiciones de enajenar en predios catalogados como de alto riesgo en los Distritos Metropolitanos generan una inestabilidad a los propietarios de los mismos, puesto que no se ha logrado declarar en utilidad pública esta clase de predios, lo que ha conllevado a que no se pueda proceder a la expropiación, esto a su vez no permite que los afectados puedan acceder a condiciones dignas de vida; puesto que el producto económico de estas expropiaciones ofrece a los propietarios, la oportunidad de acceder a un estilo de vida digno y saludable tal y como lo dispone nuestra Carta Magna.

En el desarrollo de esta investigación quedará sentada la necesidad de reformar nuestro actual Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a fin de que los propietarios de predios declarados de alto riesgo, no se vean afectados tanto en su integridad física como emocional de lo que significa no poder acceder a mejores condiciones de vida en torno a lo que se refiere a su organización familiar en un entorno saludable y seguro.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1. MARCO CONCEPTUAL.

4.1.1. **Enajenación.**- “En un sentido jurídico, la enajenación implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro. La voz enajenación puede ser usada en un modo amplio o en un modo estricto. En un sentido amplio, enajenación implica la transferencia del dominio o cualquier otro derecho real entre dos patrimonios. Mientras que en un sentido estricto, la enajenación se refiere sólo al derecho real de dominio y no a los demás.

Además, la enajenación puede afectar a cosa entera o a una parte de la misma si es materialmente divisible sin desaparición de su utilidad (*sine damno*) y siempre y cuando el disponente sea titular único del derecho de propiedad.¹

“...la **enajenación** implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro. La voz enajenación puede ser usada en un modo amplio o en un modo estricto. En un sentido amplio, enajenación implica la transferencia del dominio o cualquier otro derecho real entre dos patrimonios. Mientras que en un sentido estricto, la enajenación se refiere sólo al derecho real de dominio y no a los demás.

Además, la enajenación puede afectar a cosa entera o a una parte de la misma si es materialmente divisible sin desaparición de su utilidad (*sine damno*) y siempre y cuando el disponente sea titular único del derecho de propiedad.”²

¹ Wikipedia, enciclopedia libre, <http://es.wikipedia.org/wiki/enajenación>

² <http://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia>

Debemos considerar como zonas de alto riesgo no mitigable, a aquellos sectores en donde por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura. La mitigación no es viable por condiciones técnico-económicas.

Se consideran como riesgos mitigables aquellos predios en los cuales mediante la construcción de la infraestructura necesaria puedan mantenerse estables.

4.1.2. **Expropiación.-** “Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente y a cambio de una indemnización previa. La cosa expropiada. **FORZOSA.** Apoderamiento por un organismo estatal u otra corporación o entidad pública llevada a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización.”³

4.1.3. **Riesgo mitigable.-** determina que los inmuebles que se encuentran en riesgo tienen posibilidad de ejecutar obras de disminución de riesgo, como muros de contención, cunetas, drenajes de agua.

4.1.4. **Riesgo no mitigable.-** se determina en aquellos inmuebles los cuales no tienen la posibilidad de disminuir el riesgo o en su defecto al medir el costo beneficio de las obras para mitigar el riesgo es preferible iniciar el trámite de relocalización.

Sobre el Riesgo No Mitigable, diré que son aquellos sitios donde las obras de mitigación son más costosas y complejas que llevar a cabo la reubicación de

³ GUILLERMO CABANELLAS, diccionario jurídico, definición de expropiación, Pág. 157

las viviendas; por tanto, estas zonas no pueden ser objeto de urbanización, toda vez que representan un riesgo para las personas que se ubiquen en esas áreas.

4.1.5. **Ordenanza.-** es un tipo de norma jurídica que se incluye dentro de los reglamentos, y que se caracteriza por estar subordinada a la ley.

“El término proviene de la palabra "orden", por lo que se refiere a un mandato que ha sido emitido por quien posee la potestad para exigir su cumplimiento. Por ese motivo, el término ordenanza también significa "mandato".

Según los diferentes ordenamientos jurídicos, las ordenanzas pueden provenir de diferentes autoridades (civiles o militares).”⁴

4.1.6. **Vivienda emergente.-** “son soluciones habitacionales destinadas para la atención inmediata a familias que, debido a deslaves, terremotos o catástrofes, han perdido su vivienda. O que por encontrarse en zonas de riesgo mitigable y no mitigable están en inminente peligro de perderla y, que por esta condición deben ser trasladadas de forma urgente.”⁵

4.1.7. **Lus Abutendi.-** “es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural

⁴Wikipedia, enciclopedia libre, <http://es.wikipedia.org/wiki/ordenanza>

⁵ Ordenanza Metropolitana No.267, publicada en el registro Oficial NO. 503 de 09 de enero del 2009

no puede destruirlo y, de hecho, puede estar obligado a su conservación.

Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica): así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser res nullius. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.”⁶

⁶ Lasarte, Carlos. Op. cit., pág. 69.

4.2. MARCO DOCTRINARIO.

La expresión "enajenar" la estamos tomando en su sentido amplio, es decir, no sólo como transferencia del dominio, sino también como la constitución de otros derechos reales. En resumen, nos estamos refiriendo a lo que también se conoce como "prohibición de gravar y enajenar".

- MAISCH VON HUMBOLT expresa que "de permitirse la prohibición de enajenar, significaría una severa restricción de los atributos, principal atributo de la propiedad y que conllevaría a desnaturalizar este derecho".

“El Tratado de Derecho de Propiedad, de José Luis Aguilar Gorrondona, determina que la capacidad de disponer se verá mutilada cuando se de manera temporal por motivos justificados, mediante una prohibición de enajenar recobrando su plenitud, cuando cese la causa.”⁷

Actualmente se han generado asentamientos en zonas de alto riesgo, como ejemplo podemos tomar en cuenta la propuesta de regularización del alcalde saliente Augusto Barrera sobre la legalización de los barrios, de asentamientos que se realizaron muchos años atrás, con la falta de planificación y control, donde se levantaron construcciones de hasta tres pisos, mismos que fueron legalizados con el plan “regula tu barrio”, lo que con posterioridad ha conllevado que la misma institución se vea mermada legalmente en levantar las prohibiciones de enajenar que se impusieron sobre estos predios por obras de infraestructura; gravamen que fue adquirido al momento de regular el barrio, legalizados a través de ordenanzas.

⁷ Cosas, Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II, Volumen 2. José Luis Aguilar Gorrondona

En Latinoamérica, actualmente debido al cambio climático, las zonas de alto riesgo se han incrementado. De igual forma hay un incremento en el desempleo, lo que ha provocado que las personas invadan zonas de alto riesgo para hacer de estos sus viviendas, sin tomar en cuenta el riesgo que conlleva asentarse en sectores como laderas o rellenos que con el exceso de lluvia o cualquier agente externo, se vuelven vulnerables para quienes habitan en ese tipo de áreas.

Existe un embrollo jurídico puesto que las invasiones de predios municipales o del Estado han ido creciendo apresuradamente, esto ha hecho de estas familias fáciles presas de las campañas electorales en las cuales se ofertan las legalizaciones de barrios sin tomar en cuenta las ubicaciones geográficas de estos.

En el ejemplo al que he hecho referencia, la “Unidad Regula tu barrio”, entre los requerimientos para la legalización de los barrios mediante ordenanzas ha constituido prohibiciones de enajenar sobre estos predios a fin de que se concluyan las obras de urbanización, pero al estar ubicados en zonas de riesgo la Secretaria de Seguridad de los Distritos solicita como requisito para ubicar a estas familias la declaratoria de utilidad pública de estos inmuebles a fin de que se proceda con la expropiación lo que permitirá hacer uso del dinero producto de la expropiación para la reubicación de estas familias.

Todo esto desemboca en el vacío jurídico que no permite a las Áreas Jurídicas (procuraduría) de los Distritos Metropolitanos culminar los trámites expropiatorios a favor de familias que poseen sus viviendas en sectores geográficamente de alto riesgo.

El germen legal de esta medida lo encontramos en un viejo principio de las leyes españolas que consideraba la nulidad de la venta de la cosa, pero, posteriormente, la dinámica y la evolución del derecho le dieron su propio perfil. En efecto, para optar por la prohibición de enajenar, se entabla un procedimiento; pero si no se toman sobre él las medidas oportunas que aseguren al propietario del predio, o quien se encontrara en su posesión, estaríamos en presencia de un proceso sin razón de ser porque no garantizaría la satisfacción del resultado de este tipo de procesos.

De trascendental importancia es como el requisito de la prohibición de enajenar correspondiente que debía de realizar la persona que había solicitado y obtenido dicha medida. De esta manera se otorga seguridad para no hacer ilusoria o nugatoria las pretensiones del peticionante, y se afirma la eficacia de este proceso.

El código de 1.873, en materia de medida preventiva, entorpece la labor por las inexactitudes jurídicas que contiene y por la falta de técnica en su elaboración, sin embargo, aporta un novísimo elemento que en el futuro iba a tener trascendental importancia en algunos de los motivos por los cuales las personas habían solicitado y obtenido dicha medida. De esta manera se otorga seguridad y se afirma la eficacia de esta imposición.

En el Código de 1.897 aparece por primera vez la medida preventiva denominada prohibición de enajenar y gravar con la concepción y expresión con que hoy día se le conoce, constituyendo las normas de este código, las fuentes directas de las que hoy día existen sobre prohibición de enajenar y gravar. En ese Código encontramos las siguientes características en lo referente a esta medida: a) en su artículo 366 se le configura como una medida

independiente; b) en su artículo 369 se delimita los efectos de esta medida sólo a bienes inmuebles. Por otra parte también delimitaba los efectos de tal medida; c) el artículo 370 de ese Código mantiene la eficacia mantenida en el código anterior al ordenar la participación al Registrador competente con mención específica de los datos necesarios que permitan individualizar y conocer el bien afectado. Esa seguridad tiene mayor extensión que en el código anterior.

Sobre el código de 1.904 es innecesario cualquier comentario porque este código en materia de medidas preventivas resulta una copia al carbón del código de 1.897.

La justificación de ser procedente la prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles solo contra demostración de existir RIESGO MANIFIESTO y de que el solicitante acompañe un MEDIO DE PRUEBA QUE CONSTITUYA PRESUNCION GRAVE DEL DERECHO RECLAMADO, es teóricamente correcta; pero existiendo todo un perfil doctrinario y jurisprudencial sobre algunos tipos de prohibiciones de enajenar y gravar bienes inmuebles, como es el caso del decreto y ejecución, de esta medida.

RAZON DE SER DE LA MEDIDA DE PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR BIENES INMUEBLES.

En la materia de la prohibición de enajenar y gravar PEDRO PINEDA LEON, señala que no debería eliminarse el decreto de prohibición de enajenar y gravar, consagrado de modo expreso, "... para evitar discusiones estériles.

Acordada la prohibición de enajenar y gravar, respecto de los inmuebles que se trate de gravar, sin pérdida de tiempo, oficiará al Registrador del lugar donde

estén situados el inmueble o los inmuebles, para que no se protocolicen ningún documento en que de alguna se pretenda enajenarlos o gravarlos, insertando en su oficio, los datos sobre situación y linderos que constaren en la petición.

La competencia por la materia se ha determinado y tienen prohibidas determinadas acciones, así sean legales, y niegan determinados derechos, porque en su manera de ver "hay que cuidarse en salud". Por ello las cosas claras con preferibles, antes que esperar que la comprensión y el conocimiento nos invadan de repente.

En todo caso en que se ejerza una acción de este tipo deberán tomarse en cuenta elementos de verosimilitud que hagan sospechar un cierto grado de posibilidad, la prohibición de enajenar y gravar procede, aun cuando no exista norma expresa.

Algunas características nos permiten dar un sentido más o menos real de su contenido y dimensión de esta medida, a saber: A) Está referido solamente a un procedimiento judicial instaurado por medio del cual una persona que se considera propietario de un bien inmueble trata de reivindicarlo de quien lo detenga; B) Es una medida que puede ser solicitada, por el actor, pero que puede ser también solicitada por el demandado, sobre todo en los casos en que éste reconviene al actor por una reivindicación; C) Para solicitar la medida debe determinarse en forma específica el bien sobre el cual pretende imponerse la prohibición de enajenar, estableciéndose sus linderos o demarcaciones y las anotaciones registrales correspondientes; D) El fundamento de esta medida priva en la necesidad de evitar que el bien objeto sea enajenado y por lo tanto sean burlados y menoscabados los derechos legítimos de quien resulte propietario; E) La medida preventiva de prohibición

de enajenar bienes inmuebles debe estar referida exclusivamente al bien inmueble objeto de del proceso y no a uno parecido o similar, ni a su equivalente en dinero.

La ejecución de la medida de Prohibición de Enajenar y Gravar bienes inmuebles está constituido por la LLEGADA al Registro Subalterno del Distrito de ubicación del inmueble al que se le ha dictado la medida, y , por la ANOTACIÓN de la orden del Juez en el libro respectivo de ser el caso.

Al Decretarse la Prohibición de Enajenar y Grabar sobre un bien inmueble, se oficiará al registrador del lugar donde esté situado el inmueble para que ejecute la orden, y a partir de su llegada y anotación en el libro respectivo, se abstenga de protocolizar cualquier documento en que de alguna manera se pretenda enajenar o gravar el inmueble sobre el que se dictó la medida. Si a pesar de una prohibición de enajenar y gravar, se registrará inexistente y el Registrador que hubiere permitido la protocolización del documento, contra la prohibición, será responsable de los daños y perjuicios que cause su protocolización.

La Prohibición de Enajenar y Gravar bienes inmuebles es una medida preventiva típica, por lo cual una vez que exista definitiva causa con autoridad de cosa juzgada, lo que procede con cautela es el embargo ejecutivo.

Chiovenda, al definir (que mas que una definición es una justificación de la existencia de la institución que se analiza) el peligro en la demora (periculum in mora) expresa que "es la probabilidad potencial de peligro de que el contenido de la prohibición de enajenar pueda quedar disminuida en su ámbito patrimonial o extrapatrimonial, o de que una de las partes pueda causar un daño en los derechos de la otra, debido al retardo de los procesos, aunado a

otras circunstancias provenientes de las partes con la lamentable consecuencia de quedar ineficaz la majestad de la justicia en su aspecto práctico".

La doctrina ha señalado que el peligro en la mora o demora no se presume porque ella debe presentarse y demostrarse a los autos, es decir que el alegato del juicio longevo, tardío e inesperado en cuanto al tiempo, no son razones que permitan evidenciar el peligro en la demora.

La tendencia en Doctrina es exigir siempre para decretar medidas preventivas en cualquier caso.

4.3. MARCO JURÍDICO.

Es importante hablar de los Principios de los Derechos Reales, que es hablar de aquellos principios directrices, mediante los cuales se crea Derechos Reales (principio de legalidad), se establece la libertad de disponer la propiedad (Principio de Libertad de Enajenación y Gravamen de los Bienes) y se establece límites a la propiedad (Restricciones al Derecho de Propiedad), destacando la importancia del Principio de Libertad de Enajenación y gravamen de los bienes.

En este sentido, se mantiene que es evidente que renunciar a la facultad de disponer y gravar tiene un costo para el propietario. Significa renunciar a la posibilidad de hacer líquido el bien o de usarlo para adquirir financiamiento. Una propiedad a la que se priva de un atributo tan importante como el que permite gravar o disponer, reduce su valor económico, y evidentemente vale menos que la misma propiedad con el ejercicio de todos sus atributos sin restricción alguna. Si ello es así, un individuo actuando razonablemente dentro de la esfera de su autonomía privada, solo aceptará asumir ese costo a cambio de algún beneficio.

Sin embargo no se ha normado lo que sucede con aquellos predios a los cuales por considerarse de riesgo no mitigable se debe relocalizar a las familias que los ocupan.

El Estado ha creado la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos que establece las acciones de coordinación y asistencia para reducir los riesgos, responder a las emergencias y desastres y actuar en la recuperación de los efectos adversos.

El alcance territorial de esta Secretaría es nacional, haciendo que los lineamientos generales para las acciones deben articular en todas las fases con las diferentes organizaciones, instituciones, y actores estatales que conforman los Comités de Gestión.

En la experiencia obtenida en el Distrito Metropolitano de Quito, de como se solicitan y se obtienen las prohibiciones de enajenar, en la cual la pretensión del requirente es alarmantemente ínfima con relación a su capacidad económica.

Como consecuencia de lo que hemos venido señalando surge el problema del como probar, en forma distinta a la señalada, el riesgo manifiesto, ya que la tardanza de los procesos para los levantamientos de las prohibiciones de enajenar, es una realidad fáctica que constituye desde el punto de vista humano y legal, un hecho evidente cuando se trata de personas naturales.

4.3.1. El artículo 30 de la Constitución de la República dispone: “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

El Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece el 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;

La Constitución de la República del Ecuador, en el TÍTULO VI, RÉGIMEN DE DESARROLLO, Capítulo primero, Principios generales, de los Arts. 275 y Art. 276, establece: Que el régimen de desarrollo es el conjunto organizado,

sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay.

El artículo 375 del mismo cuerpo legal determina que: “ El Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

El Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

El artículo 389 ibídem dispone que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.”

La imposición y el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en los Distritos Metropolitanos se han dado por costumbre y enfocados en lo que determina el Código Civil y Código Orgánico de Organización territorial, sin embargo este mismo cuerpo legal en su artículo 5 ha permitido la autonomía

política, administrativa y financiera a todos los gobiernos autónomos lo que ha permitido que no se normalice jurídicamente que sucede con los levantamientos de predios ubicados en sectores de alto riesgo.

4.3.2. El Art. 4 literales d) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; refiere que dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: La recuperación y la conservación de la naturaleza y el mantenimiento de un ambiente sostenible sustentable; y, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

El Art. 54 literal c) de este mismo cuerpo legal preceptúa como función del gobierno autónomo descentralizado municipal; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El Art. 55 ibidem, indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; como es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

En el caso de los Distritos Metropolitanos de acuerdo a lo que dispone el artículo 83 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: **“de la naturaleza jurídica.-** Los gobiernos de los distritos

metropolitanos autónomos descentralizados son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera...” lo que ha permitido la creación de la Secretaría de Seguridad que funciona con un presupuesto propio que le permite declarar lo predios que se encuentran en situación de riesgo no mitigable en predios de utilidad pública para expropiación, con la finalidad de que el dinero producto de la expropiación sirva a las familias cuyas viviendas se encuentran en esta situación una relocalización en programas de viviendas.

El artículo 469 ejusdem determina:

“Enajenación de predios afectados.- El que enajenare terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano...”⁸

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por ejemplo ha impuesto gravámenes como prohibiciones de enajenar e hipotecas a este tipo de predios, ha celebrado contratos de compra venta de solares o viviendas de barrios obreros destinados a trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a personas de modestos recursos o/a entidades públicas con finalidad social, con fundamento en el artículo 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente a la fecha de celebración de los contratos y derogada mediante el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.⁹

⁸ Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

⁹ Registro Oficial No.159 de diciembre 5 del 2005

4.3.3. **La derogada resolución del Concejo Metropolitano de Quito No.**

C290, de 14 de junio del 2010, así como la vigente C319 de 18 de mayo de 2011, tratan vagamente los porcentajes mínimos de obras de urbanización y demás normativa aplicable para el levantamiento de la prohibición de enajenar de los lotes sobre los cuales dichos gravámenes se impusieron con el fin de garantizar las obras de urbanización ¹⁰, pero no abordan el tema del levantamiento de la prohibición de enajenar en zonas de alto riesgo.

¹⁰ www.quito.gob.ec/resoluciones

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA.

4.4.1. Colombia.-

REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA

El subsidio para la compra, mejora, o construcción de vivienda, es una institución jurídica que nace como materialización del derecho a la vivienda que tenemos todos los colombianos. Una definición de subsidio familiar de vivienda se puede concretar en las siguientes palabras: “Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, y que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social”. (Gobierno Nacional, 2004).

En Colombia se han expedido diversas normas que buscan regular lo relativo a la materia de vivienda de manera general y en materia de viviendas ubicadas en zona de riesgo. La Ley 546 de 1999 “por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”. (Congreso de la República de Colombia, 1999).

Las Declaratorias y las autorizaciones para vender, son actos administrativos y como tales deben reunir los requisitos de los actos administrativos a que hace referencia el C.C.A. La fecha de la resolución de autorización debe ser anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura.

Debe expresar la decisión asumida por el Comité y estar debidamente motivada.

Debe estar firmada por el representante del Comité, en tal calidad. (Alcalde o Gobernador) La resolución debe individualizar predio, vendedor, comprador y precio (Superintendencia de Notariado y Registro) Bogotá D.C., diciembre 15 de 2011.

4.4.2. Venezuela.-

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.

La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para construcción, adquisición o ampliación de viviendas. (Artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela).

Vivienda segura

Cuando se habla de seguridad no se hace referencia sólo a los materiales y demás elementos con que debe estar construida la edificación, sino también a las características que ofrece el terreno y entorno de la misma. Es por ello que el Relator Especial de la ONU sobre el derecho a la vivienda considera que "Construir o permitir que se construyan viviendas en lugares pocos seguros o contaminados", puede ser considerado como un acto que atenta contra el derecho a una vivienda adecuada.

Las condiciones que rodean la edificación de muchas de las viviendas y desarrollos urbanísticos en Venezuela no siempre son las más adecuadas, como lo demuestran algunos casos ocurridos durante el período que cubre este Informe y otros acaecidos años atrás, que esperan por una solución definitiva. En el caso de la comunidad de Nueva Tacagua, la problemática de este desarrollo urbanístico se originó prácticamente desde su construcción en 1974, y es tan dramática que "...Nueva Tacagua fue escogida como símbolo para iniciar el Plan Bolívar 2000, dirigido a resolver los problemas, y pagar la deuda social, en las comunidades deprimidas".

Para el mes de abril del año 2000, a más tardar, se estimaba que un total de estas 720 familias fueran reubicadas; 120 serían trasladadas al Complejo Residencial Juan Manuel Cajigal, construido en un sector de la parroquia El Valle de Caracas, mientras que las restantes 600 se mudarían a un complejo habitacional en el sector Mata de Coco en Ocumare del Tuy. A pesar de las promesas gubernamentales y del riesgo de los habitantes de Nueva Tacagua, el cual se incrementó a causa de las lluvias caídas en diciembre de 1999, en el mes de junio las familias destinadas al complejo Juan Manuel Cajigal no habían podido mudarse puesto que los apartamentos no habían sido terminados. Esta situación se agravó más aún, debido a que un grupo de vecinos de El Valle invadieron el inconcluso Complejo Residencial, oponiéndose a que la primera etapa les fuera entregada a las familias de Nueva Tacagua, y exigiendo al Inavi la entrega de 50%, por lo menos, de los apartamentos construidos. Provea no tiene información sobre la reubicación ofrecida para Mata de Coco.

Con ocasión de las torrenciales lluvias del mes de diciembre de 1999, se puso en evidencia nuevamente la inestabilidad y alto riesgo que corren miles de

familias que viven en lugares no aptos o en edificaciones mal construidas. Los estragos que causó el agua en muchas viviendas ocurrieron en varias ciudades del país, reportándose una cantidad considerable de personas que quedaron damnificadas a causa de la pérdida de su vivienda. Sin embargo, fue en Caracas y en el litoral central donde se registraron los daños más graves. Según estimaciones hechas por Defensa Civil (DC), "Más de 39 mil hogares [en Caracas] están localizados en áreas inestables y en situación de riesgo, y en ellos habitan más de 237 mil personas" Como respuesta a esta situación DC, con el apoyo de otros organismos, comenzó a practicar desalojos y a demoler viviendas cuyas estructuras quedaron afectadas. Por su parte, la Alcaldía del Municipio Libertador emitió un Decreto prohibiendo la construcción, reconstrucción, reparación y modificación de inmuebles en ciertos sectores de las parroquias capitalinas. Estas medidas sólo lograron efectos a corto plazo, puesto que a los meses siguientes algunas de las familias desalojadas regresaron a ubicarse a los mismos lugares.

En Venezuela la prohibición de enajenar y gravar conformó en su primera etapa un adminículo más de llamadas medida de arraigo. El código Arandino lo sumergió dentro de la medida de arraigo al establecer que se debían de prestar los bienes propios o los de un fiador por el valor de la cosa, instaurando prohibiciones de enajenar, para responder de las resultas bajo pena de prisión.

En el código de 1.853, a este criterio, se le añade que tal hipoteca debía de responder no sólo por las deudas y obligaciones, sino también por las costas, y que no sólo debía de extenderse los bienes inmuebles por su naturaleza, sino también a los inmuebles por su destinación y a los semovientes.

4.4.3. México.-

Código Administrativo del Estado de México.

Libro Quinto Del Ordenamiento Territorial De Los Asentamientos Humanos Y Del Desarrollo Urbano De Los Centros De Población

Artículo 5.1.- Este Libro tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad, procurando garantizar los derechos de la población en materia de desarrollo urbano sustentable.

Artículo 5.2.- En el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se deberán observar los principios siguientes:

- I. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos atenderá:
 - a) El ordenamiento ecológico del territorio;
 - d) La mitigación de los efectos negativos en el ambiente derivados del crecimiento urbano;
 - e) El ordenamiento de las regiones y zonas metropolitanas; y
 - g) La información sobre las regiones o zonas geográficas vulnerables a los efectos adversos del cambio climático contenida en los Atlas de Riesgos del Estado de México y en los Atlas municipales de riesgos.

5. MATERIALES Y MÉTODOS.-

5.1. Materiales utilizados

Los materiales que he empleado para el desarrollo de la presente tesis fueron en el acopio teórico, fichas bibliográficas, fichas nemotécnicas, diccionarios, textos jurídicos, internet, la biblioteca disponible, entre los principales.

Para la recopilación empírica utilicé, cuestionarios impresos para las encuestas, para estudio de casos y un cuaderno de campo. El desarrollo y recopilación de datos de la presente investigación, lo realicé personalmente, cumpliendo con los términos establecidos en el cronograma previsto en el proyecto de investigación.

5.2. Métodos

Para la realización del presente trabajo investigativo, he utilizado los diferentes métodos, procedimientos y técnicas permitidas, además de la investigación científica, para de esa manera encontrar los medios que me permitan conocer, aclarar, sistematizar y procesar los nuevos conocimientos.

A través del método científico he intentado llegar al conocimiento pleno de las causas y consecuencias que produce en la sociedad el levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de urbanización en zonas en riesgo.

Me he apoyado en el método inductivo y deductivo, acudiendo a la fuente, es decir, a los barrios y sectores de alto riesgo que en la actualidad mantienen sus predios con prohibiciones de enajenar, para obtener las propias opiniones y determinar las posibles consecuencias.

He utilizado el método analítico que permitirá analizar la información obtenida en el proceso investigativo de campo y poder emitir un criterio fundamentado acerca de las debilidades y fortalezas de levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de urbanización en zonas en riesgo.

5.3. Procedimientos y Técnicas

Para llevar adelante la investigación he recurrido a varias entradas técnicas:

1. Realizar una revisión teórica e histórica del concepto y concepciones de las normas legales y antecedentes del tema de investigación.
2. Realizar una revisión bibliográfica que deberá ser confrontada con la política pública para analizar en que perspectivas está incluida la sociedad cuando se ve inmiscuida en este tipo de problemas.
3. Entrevista a profesionales del derecho, conocedores del tema, con el fin de determinar su visión con respecto a lo relacionado en la investigación.
4. Análisis de un caso específico sobre el tema planteado.

Serán las técnicas de investigación permitidas como la aplicación de encuestas a 30 moradores, entre ellos dirigentes barriales de sectores ubicados en zonas de alto riesgo, entrevistas a 3 profesionales del derecho dedicados a la rama administrativa, lo que permitirá conocer y fundamentar la propuesta de reforma a tan importante tema.

He utilizado los avances científicos y tecnológicos de la época para lograr la información relativa al objeto de estudio y su tratamiento en algunos países del mundo a través de la red de Internet.

La información así lograda se sistematizó y ordenó a través de fichas, para su presentación y análisis de los resultados que nos permitirán obtener conclusiones y recomendaciones.

La técnica utilizada en la recolección de los datos provenientes de fuentes bibliográficas fue la elaboración de fichas de autor y nemotécnicas; para el acopio de los referentes documentales y de casos se utilizó las fichas de trabajo.

Para la investigación de campo utilicé las técnicas de:

- a) La observación directa
- b) La encuesta dirigida a los moradores de sectores en alto riesgo
- c) La entrevista a profesionales en el área del derecho

Esto me permitirá tabular los resultados de las encuestas realizadas mediante una muestra estratificada.

El informe recopilado y los resultados de la investigación serán expuestos en el informe final de acuerdo a la disposición reglamentaria de la Universidad Nacional de Loja.

6. RESULTADOS.

6.1. Análisis de la aplicación de la encuesta.

PRIMERA PREGUNTA:

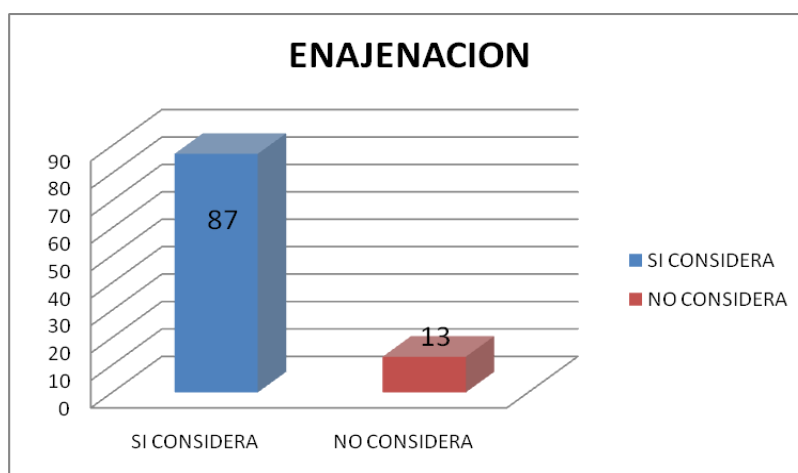
Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Considera usted que no es procedente imponer prohibiciones de enajenar a los predios que se encuentren en sectores de alto riesgo?

CUADRO NRO. 1

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si considera	26	87
No considera	04	13
TOTAL	30	100

Fuente: Encuesta realizada a moradores de barrios, La colmena, Panecillo, Monjas - Quito
Elaboración: Tatiana Sangoquiza

GRÁFICO NRO. 1



INTERPRETACIÓN.- De los moradores encuestados, 26 de ellos que representan el 87%, manifiestan que están de acuerdo con que no es procedente imponer prohibiciones de enajenar a los predios que se encuentran en sectores de alto riesgo, 04 moradores que corresponde al 13% señalan que si se deben imponer por qué es lo único que ayuda para que el barrio cumpla con las obras.

ANÁLISIS

Los resultados obtenidos, de alguna manera reflejan lo que los moradores experimentan en su diario vivir, por tal motivo, la diferencia en los porcentajes de las respuestas nos permiten deducir que en sectores como los aquellos donde se realizó la encuesta existen riesgos latentes frente a los cuales los propietarios se encuentran atados de manos, puesto que no es posible atender sus peticiones de levantamientos de prohibiciones de enajenar para entregar esos bienes a la Municipalidad.

SEGUNDA PREGUNTA:

Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Conoce de ciudadanos que por efectos de este problema se encuentren atravesando algún proceso legal para su cumplimiento?

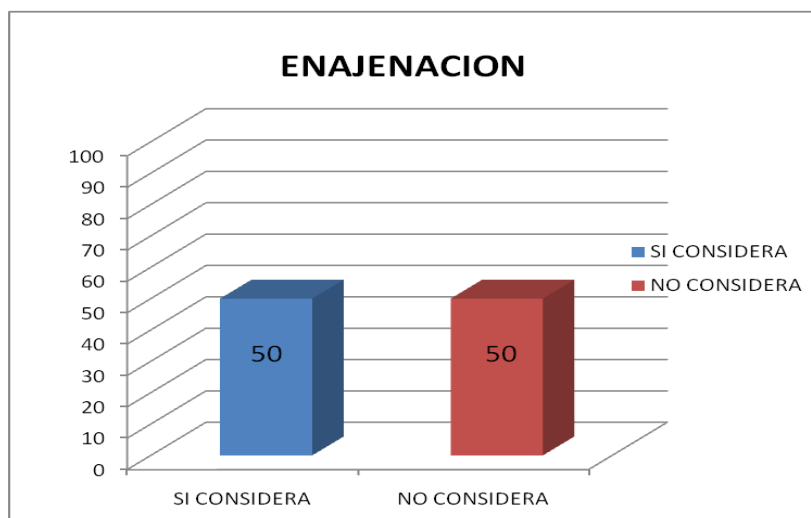
CUADRO NRO. 2

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si considera	15	50
No considera	15	50
TOTAL	30	100

Fuente: Encuesta realizada a moradores de barrios, La colmena, Panecillo, Monjas - Quito

Elaboración: Tatiana Sangoquiza

GRÁFICO NRO. 2



INTERPRETACIÓN

En cuanto a conocer procesos legales de requerimientos, sobre levantamientos de prohibiciones de enajenar en áreas de riesgo, el 50% de encuestados,

manifiestan conocer de personas que se encuentren en situación similar, porque en todas las ciudades y parroquias existen asentamientos, proyectos de vivienda inconclusos, etc. donde se puede encontrar ciudadanos que por efecto de mantener sus predios con prohibiciones de enajenar, deben concurrir a las dependencias pertinentes a exigir sus derechos.

ANÁLISIS

Desde luego y por la cantidad de predios que se encuentran en áreas de riesgo, es lógico que la gran mayoría manifieste conocer de ciudadanos que se encuentren atravesando algún proceso legal para exigir el levantamiento de prohibiciones de enajenar en sus predios que se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo. Son cientos de barrios ilegales que se asientan en los límites urbanos de las ciudades a la espera de alguna solución. Lo realmente lamentable es que estos procesos tienden a volverse un problema cuando no se encuentra la solución en la que se enfrasca el levantamiento de la prohibición de enajenar de los predios en zonas de riesgo, puesto que no existe una normativa que lo permita.

TERCERA PREGUNTA:

Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Debería reformarse la ley de manera que las personas que tienen predios ubicados en sectores de alto riesgo puedan acceder fácilmente a los beneficios de una reubicación?

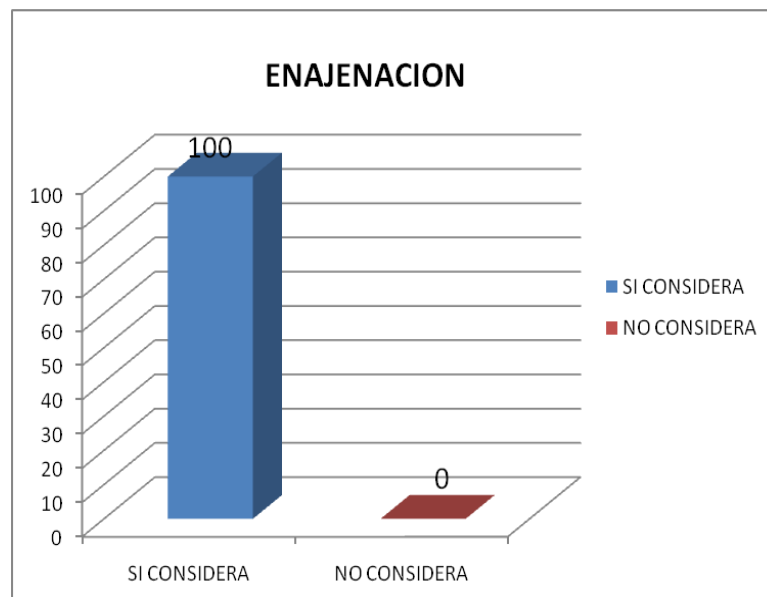
CUADRO NRO. 3

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si considera	30	100
No considera	00	00
TOTAL	30	100

Fuente: Encuesta realizada a moradores de barrios, La colmena, Panecillo, Monjas - Quito

Elaboración: Tatiana Sangoquiza

GRÁFICO NRO. 3



INTERPRETACIÓN

La totalidad de los encuestados que representan el 100 % dice estar de acuerdo en que debería reformarse la ley de manera que las personas que tienen predios ubicados en sectores de alto riesgo puedan acceder fácilmente a los beneficios de una reubicación.

ANÁLISIS

Los encuestados se manifestaron en su totalidad en que dadas las condiciones actuales de como de lleva adelante un trámite expropiatorio para los inmuebles que se encuentran en zonas de alto riesgo, sería de mucha ayuda para las partes suscribientes que se reforme la ley y esta sea más flexible de tal manera que sea mas rápido el proceso de declaratoria de utilidad pública de estos inmuebles.

CUARTA PREGUNTA:

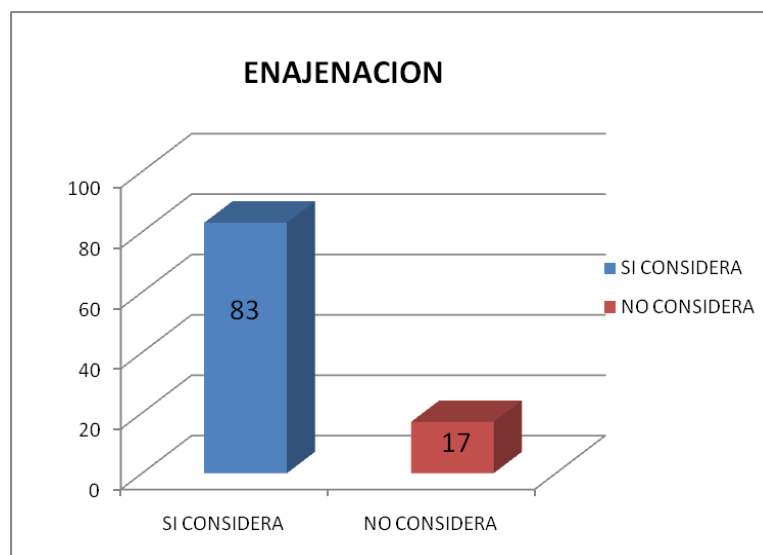
Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Considera usted que el trámite para el levantamiento de las prohibiciones de enajenar carece de garantías para los propietarios?

CUADRO NRO. 4

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si considera	25	83
No considera	05	17
TOTAL	30	100

Fuente: Encuesta realizada a moradores de barrios, La colmena, Panecillo, Monjas – Quito
Elaboración: Tatiana Sangoquiza

GRÁFICO NRO. 4



INTERPRETACIÓN

De los moradores encuestados, 25 de ellos que representan el 83 % dice estar de acuerdo en que el trámite para el levantamiento de las prohibiciones de enajenar carece de garantías para los propietarios, a diferencia de los 5 que son el 17 % quienes manifiestan que no es necesario, porque se puede evadir el cumplimiento de otras formas.

ANÁLISIS

Entiendo que los encuestados al estar inmersos en este problema latente actualmente debido a los cambios climáticos, y al haber recibido ofertas de campaña que se quedaron en eso, se encuentren en su mayoría renuentes a creer que las municipalidades cumplan con la entrega de ayudas humanitarias o relocalizaciones después de la expropiación, por lo que prefieren que “lo único que tienen” no se les quite. Razón por la cual no confían ni han confiado en lo que ofrece la municipalidad y consideran que no se sienten garantizados para iniciar un trámite de expropiación.

QUINTA PREGUNTA:

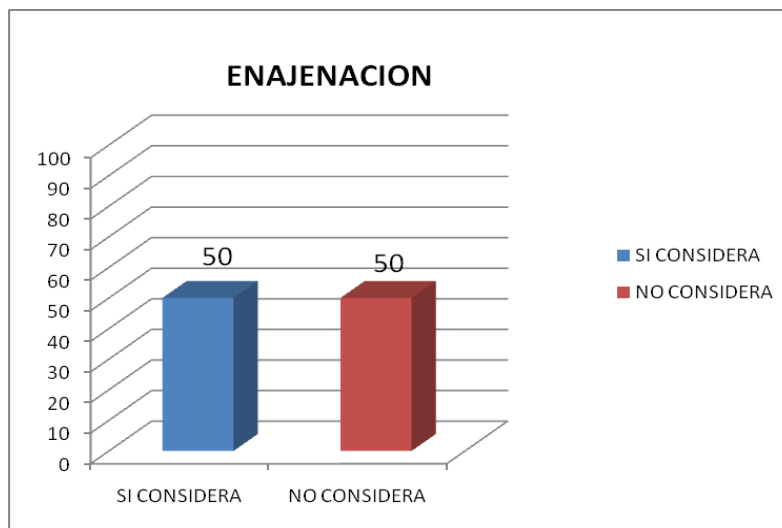
Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Cree usted que la comunidad acatan las disposiciones legales vigentes en torno a la construcción de viviendas en zonas de riesgo?

CUADRO NRO. 5

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si considera	15	50
No considera	15	50
TOTAL	30	100

Fuente: Encuesta realizada a moradores de barrios, La colmena, Panecillo, Monjas – Quito
Elaboración: Tatiana Sangoquiza

GRÁFICO NRO. 5



INTERPRETACIÓN

Ante la pregunta formulada, los moradores se manifestaron de la siguiente manera: un 50 por ciento coincide en que acatan las disposiciones legales

vigentes para zonas de riesgo, sin embargo el otro 50% por ciento indica que no son las disposiciones las que dan vivienda si no las posibilidades económicas que permiten el acceso a compra o posesión de bienes ubicados en este tipo de sectores.

ANÁLISIS

En los sectores en los cuales se procedió a realizar la encuesta son zonas declaradas en riesgo, razón por la cual era de esperarse que hasta más del 50 %hubiera contestado que no acata las disposiciones relacionadas con las construcciones en zonas en riesgo, puesto que la gran mayoría de personas que viven en estos sectores han hechos sus hogares en predios de los cuales únicamente se han apropiado y son únicamente meros tenedores, también personas que compraron estos terrenos a costos ínfimos sin escrituras de compra venta justamente por las prohibiciones de enajenar impuestas por obras, esto debido a que las municipalidades han intentado mitigar aun que un poco tarde los posibles daños de estos sectores por su ubicación.

6.2. Análisis de la aplicación de la entrevista

Como un soporte al trabajo de investigación realizado, realicé entrevistas a abogados que laboran en instituciones que mantienen relación con predios en áreas de riesgo o con personas que viven en estos sectores y se encargan de los levantamientos de prohibición de enajenar y de los procedimientos expropiatorios de este tipo de predios.

ENTREVISTA No. 1

Fuente: Ab. Raúl Raura – Analista Jurídico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Entrevistador: Tatiana Sangoquiza L.

1.- Conoce usted de casos en los cuales haya la disposición de la municipalidad de proceder a la expropiación de predios que se encuentren en zonas de alto riesgo, pero que no se puede concluir el proceso por existir una prohibición impuesta por la municipalidad hasta concluirse las obras de urbanización?

Si en el Distrito Metropolitano de Quito existen varios pedidos los mismos que no pueden ser atendidos con este tipo de requerimiento ya que al momento de crear un Barrio, Cooperativa, Urbanizaciones etc. estos se crearon en forma de hecho y de derecho regularizándolos a través de una Ordenanza, los mismos que al emitir la ordenanza no miraron el problema de Quito, siendo problemas geográficos por la ubicación.

La prohibición se impone en garantía de un cumplimiento de una obligación con la municipalidad que todo ciudadano, dentro del sector urbano debe cumplir esta obligación.

2.- Por su experiencia en la materia a que usted atribuye la necesidad de expropiar y declarar en utilidad pública los predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable?

Este tipo de expropiación es para garantizar el bienestar de las familias que se encuentran en situación de alto riesgo.

3.- Cree usted que el trámite de levantamiento de prohibición de enajenar en este tipo de predios cuando es por obras de urbanización, se vuelve complicado al momento del levantamiento?

Si se complica porque las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

4.- Porque piensa usted, si no hay una ley que determine el proceso de levantamiento de prohibición de enajenar, las municipalidades deben hacerlo?

Porque no está normado o reglamentado entonces es un obstáculo al no dar facilidades a las personas que se encuentra en situación de alto riesgo, el Municipio tiene la facultad de crear una Ordenanza exclusivo para poder atender este tipo de requerimiento.

5.- Cree usted que existe un vacío jurídico en el tema de levantamiento de prohibiciones de enajenar en predios ubicados en zonas de riesgo?.

Si existen vacios jurídicos ya que no permite agilizar el trámite con la celeridad que la Constitución de la República exige.

6.- Cree usted que es conveniente reformar al artículo 469 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización sobre el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en los distritos metropolitanos por obras de urbanización en zonas en riesgo?

No, lo que se debe es exigir a los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones ya que tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones

territoriales para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

COMENTARIO PERSONAL

El abogado entrevistado cumple sus funciones específicamente en el área encargada de los trámites para levantamientos de enajenar en todos los casos, por eso sus respuestas son valederas, acordando en conclusión el hecho de que de lo que se trata es de defender los intereses de los más indefensos, está de acuerdo en la existencia de vacíos jurídicos que conllevan a la necesidad de crear reglamentación suficiente que permita atender este tipo de trámites; es de entender que al tener experiencia en el distrito metropolitano de Quito, el opina sobre la creación de ordenanzas, en tal sentido al ser mi propuesta de índole general estoy de acuerdo en las reformas pero en la COOTAD.

ENTREVISTA No.2

Fuente: – Dr. Eduardo Quinaluisa – Encargado de la Unidad de Seguridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Entrevistador: Tatiana Sangoquiza L.

1.- Conoce usted de casos en los cuales haya la disposición de la municipalidad de proceder a la expropiación de predios que se encuentren en zonas de alto riesgo pero que no se puede concluir el proceso por existir una prohibición impuesta por la municipalidad hasta concluirse las obras de urbanización?

Si, Panorama de Monjas

2.- Por su experiencia en la materia a que usted atribuye la necesidad de expropiar y declarar en utilidad pública los predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable?

Garantizar la seguridad y la integridad de las personas y sus bienes, sabiendo que no se pueden ejecutar obras de mitigación por costos.

3.- Cree usted que el trámite de levantamiento de prohibición de enajenar en este tipo de predios cuando es por obras de urbanización, se vuelve complicado al momento del levantamiento?

Si, porque la prohibición de enajenar afecta a la expropiación del predio en cuestión ya que al existir una escritura global está comprometido el barrio en general.

4.- Porque piensa usted, si no hay una ley que determine el proceso de levantamiento de prohibición de enajenar, las municipalidades deben hacerlo?

Se debería analizar la posibilidad de crear una normativa en el caso de expropiaciones de predios que se encuentran en el barrio con prohibición de enajenar, ya que no se puede dejar desprotegida a una familia mientras dure el juicio expropiatorio.

5.- Cree usted que existe un vacío jurídico en el tema de levantamiento de prohibiciones de enajenar en predios ubicados en zonas de riesgo?

Existen varios vacíos jurídicos que deben ser tratados dentro del Consejo Metropolitano, sobre este y otros temas en lo concerniente a expropiaciones y relocalizaciones.

6.- Cree usted que es conveniente reformar al artículo 469 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización sobre el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en los distritos metropolitanos por obras de urbanización en zonas en riesgo?

Si es conveniente incluir un inciso que permita el levantamiento de la prohibición de enajenar en predios ubicados en zonas de riesgos no mitigable.

COMENTARIO PERSONAL

El abogado entrevistado acordó en la definición del porque es necesario levantar las prohibiciones de enajenar, a los predios que se encuentran impedidos por obras o deudas ante el municipio, sin embargo al conversar con él, existe una duda porque en el caso de deudas económicas de los barrios, las directivas pretenden audazmente levantar las prohibiciones de todo el barrio pretendiendo así evadir sus responsabilidades con la municipalidad, por lo que es necesario según el mismo expresa determinar las necesidades y filtrar la real necesidad de este tipo de actos administrativos.

ENTREVISTA No. 3

Fuente: Dra. Patricia Delgado – Encargada de los procesos expropiatorios de la Secretaria de Seguridad del Municipio del distrito Metropolitano de Quito

Entrevistador: Tatiana Sangoquiza L.

ENTREVISTA

1.- Conoce usted de casos en los cuales haya la disposición de la municipalidad de proceder a la expropiación de predios que se encuentren en zonas de alto riesgo pero que no se puede concluir el proceso por existir una

prohibición impuesta por la municipalidad hasta concluirse las obras de urbanización?

SI

2.- Por su experiencia en la materia a que usted atribuye la necesidad de expropiar y declarar en utilidad pública los predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable?

Para precautelar de vida de las personas, en cumplimiento de la Constitución.

3.- Cree usted que el trámite de levantamiento de prohibición de enajenar en este tipo de predios cuando es por obras de urbanización, se vuelve complicado al momento del levantamiento?

El trámite no es complicado, porque el levantamiento se lo solicita en base de los Informes técnicos que validan que el predio está en riesgo; sin embargo, si nos basamos en la Ordenanza en la que determina que se debe cumplir un porcentaje de obras, se suspendería el trámite, pero ahí la Autoridad tiene la facultad por interés institucional y al asumir el Riesgo el MDMQ justificaría el levantamiento, adicional que esos predios son para acondicionamiento ambiental y de acuerdo a la Constitución se cumpliría artículo 389 que determina que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad...” y al COOTAD.

4.- Porque piensa usted, si no hay una ley que determine el proceso de levantamiento de prohibición de enajenar, las municipalidades deben hacerlo?

Porque, es el Gobierno Seccional al ser competencia exclusiva de acuerdo al COOTAD, ejerce el ordenamiento del territorio.

5.- Cree usted que existe un vacío jurídico en el tema de levantamiento de prohibiciones de enajenar en predios ubicados en zonas de riesgo?

Si, debería expresamente determinar que en estos casos por excepción no se cumpla con el porcentaje de cumplimiento de obras para proceder al levantamiento, para evitar que determinadas autoridades por este particular no suspendan el trámite y se mantenga el problema en la comunidad.

6.- Cree usted que es conveniente reformar al artículo 469 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización sobre el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en los distritos metropolitanos por obras de urbanización en zonas en riesgo?

Para evitar interpretación de la Ley debería ser expresa, aunque el fundamento para este trámite lo acogeríamos de las competencias exclusivas del Gobierno Seccional descentralizado.

COMENTARIO PERSONAL

La doctora Delgado, al igual que el resto de entrevistados coinciden en la necesidad prioritaria de precautelar las vidas de las personas dando la importancia que amerita a la Carta Magna de nuestro país, es evidente la necesidad de mantener acertando en la necesidad de incorporar un ordenamiento específico para los casos en los cuales la prohibición de

enajenar se ha presentado por compromisos adquiridos con la municipalidad, siempre y cuando se trate de expropiar el bien para precautelar las vidas de las personas que los habitan.

6.3. Estudio de casos

CASO No. 1

ANTECEDENTES

La vivienda se encuentra actualmente abandonada, el propietario Luis Gerardo Taipe y sus 6 hermanos, se encuentran arrendando en predios cercanos a la propiedad.

Después de la notificación entregada por la comisaría zonal W2, las siete (7) familias recibieron la AYUDA HUMANITARIA entregada por la UGR-SSYG en coordinación con la Unidad de Seguridad AZC.

Estas familias se encuentran involucradas dentro del Proyecto de Relocalización Zonal 2011, debido a las condiciones de riesgo identificadas.

PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

La casa se encuentra al borde de talud, la estructura de la vivienda es mixta, posee 9 cuartos, los desfogues de agua se encuentran expuestos y el agua servida y lluvia recae directamente sobre el talud, lo cual provoca humedecimiento.

Las paredes internas del predio se encuentran humedecidas y presentan fisuras.

De presentarse una lluvia de magnitud el predio sería afectado considerablemente, razón por la cual se recomienda el derrocamiento con carácter inmediato.

RECOMENDACIONES:

- Que la Unidad de Gestión y Control Zonal, ejecuten una inspección del predio para determinar mediante las condiciones actuales el área de derrocamiento.
- Que la Comisaría Zonal N°2 ejecute una inspección del predio y otorgue mediante el informe técnico de Gestión y control, una providencia para el derrocamiento urgente.
- La Unidad de Seguridad Ciudadana agilite el Proyecto de Relocalización Emergente de estas familias a través de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad.

Atentamente.

Promotora Técnica de Seguridad

Quito Oficio ST-GT- 002478

Antropóloga

Jenny Jaramillo

ADMINISTRADORA ZONA CENTRO "MANUELA SÁENZ"

Distrito Metropolitano de Quito

Presente.

Señora Administradora:

En atención al Oficio No. 002681, ingresado con No. 2012-053968, mediante el cual requiere se emita el informe técnico sobre el proceso expropiatorio de la propiedad del señor Taipe Lema Luis Gerardo, con clave catastral 20204-34-007, predio No. 0776927, ubicado en la calle José Arellano Portilla, Lote No. 12, San José de Monjas.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que es prioritario precautelar la seguridad, integridad y vida de las personas ubicadas en zonas de alto riesgo, por lo que emite informe técnico favorable para que continúe el trámite expropiatorio del lote No. 12 de propiedad del señor Taipe Lema Luis Gerardo, con clave catastral 20204-34-007 y predio No. 0776927, ubicado en la calle José Arellano, sector San José de Monjas, ya que no se opone con la planificación del Ordenamiento Territorial, de acuerdo a lo establecido en el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Atentamente,

Arq. Patricio Montalvo T.

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION

DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO

Trámite 2013 / 041612

Fecha de Informe: 2013/04/08

Licenciado

Eduardo Quinaluisa

RESPONSABLE DE SEGURIDAD CIUDADANA ZC

Presente.-

De mi consideración:

En atención al Trámite W 2013-041612, donde el Comité Pro-mejoras del Barrio "Panorama" representado por el señor Oswaldo Barragán (presidente del barrio), solicita el desalojo de una vivienda que está abandonada ya que los propietarios del inmueble fueron reubicados por cuanto dicho predio era catalogado como zona de riesgo; sobre el particular remito a usted el indicado documento ya que una vez realizada la inspección "IN SITU" en la calle Arellano Portilla, pasaje "A" frente a 52-281 y Diego Montanero, se comprueba las condiciones precarias en las que se encuentra el inmueble que corresponde a la c.c 20204-34-007 propiedad del señor **TAIPE LEMA LUIS GERARDO**, a fin de que en coordinación con la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se proceda al desalojo y limpieza del predio, ya que el señor Taipei Luis ya fue reubicado.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente:

Responsable de control Urbano

EXTRACTO

CONTRATOS:

1.- ADJUDICACION

2.- OTORGANTES:

ADJUDICANTE	RUC
Comité Promejoras Barrio Panorama	1717174741001
ADJUDICATARIO	CEDULA
Luis Gerardo Taipe Lema	171104355-2

3.- CUANTIA: USD. 100

4.- PARROQUIA: San Blas

5.- CANTON: Quito

6.- FECHA: 8 de Marzo del 2004

ESCRITURA NUMERO 1. 680

ADJUDICACION DE LOTE DE TERRENO

OTORGADA POR EL COMITE

PRm'1EJORAS DEL BARRIO PANORAMA

EN FAVOR DE

SR. LUIS GERARDO TAIPE LEMA

CUANTIA: US\$ 100

MG

Di 2 C.

En la ciudad de Quito, Capital de la República del Ecuador, día ocho de marzo del año dos mil cuatro; ante mí el Notario Séptimo del Cantón, doctor Luis Vargas Hinostroza, comparecen el COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PANORAMA, representado por su Presidente, señor Teodoro Benito Benavides Calderón, casado, conforme consta del documento que se agrega; y, el señor LUIS GERARDO TAIPE LEMA, casado con la señora Martha Soledad Farinango Chimarro, por sus propios derechos; los señores comparecientes nacionalidad ecuatoriana, son de domiciliados en esta ciudad, mayores de edad y legalmente capaces para contratar y quienes de conocer doy fe en virtud de haberse presentado sus respectivas cédulas de ciudadanía que en fotocopia certificada acompaño, y dicen: que elevan a escritura pública la siguiente minuta: SEÑOR NOTARIO: En el protocolo a su cargo, sírvase incorporar una escritura pública de adjudicación al tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a la suscripción de esta escritura por una parte el señor Teodoro Benito Benavides Calderón, en su calidad de Presidente y representante legal del Comité Promejoras del barrio Panorama, de acuerdo al documento adjunto; y, por otra, el señor Luis Gerardo Taipe Lema, casado con la señora Martha Soledad Farinango Chimarro, por sus propios derechos.- Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse, quienes, en forma libre y voluntaria, convienen en celebrar la presente escritura.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a) Por escritura con fecha treinta y uno de julio del dos mil dos, celebrada ante el Notario doctor Fabián Solano Pazmiño inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiocho de enero del dos mil tres, la señora Dina María Delgado Núñez vendió en favor del Comité Promejoras del Barrio Panorama, dos lotes .de terreno, signados con los números treinta y cuatro v treinta y cinco, que conforman un solo cuerpo, situado en la parroquia San Blas, sector San José de Monjas, del Distrito Metropolitano de Quito, comprendido dentro de los siguientes linderos actualizados: Norte: Línea Férrea Ciclo vía; Sur: calle Diego Montanera; Este, barrio Planada número dos; Oeste: barrio planada número uno y autopista general Rumiñahui, con una superficie total de nueve mil ciento sesenta metros cuadrados cuarenta y dos decímetros cuadrados!, de la cual queda Un área neta de lotes de seis mil cuatrocientos

sesenta metros cuadrados veinte decímetros cuadrados (6.460~20 m2).- Esta escritura fue aclarada en cuanto a las fechas de los antecedentes, por otra celebrada ante el mismo Notario con fecha diecinueve de diciembre del dos mil dos, inscrita el veintisiete de enero del dos mil tres.- b) ordenanza número tres mil cuatrocientos sesenta y siete de diecinueve de agosto del dos mil tres, protocolizada en la Notaria Vigésimo Segunda de Quito con fecha uno de diciembre del dos mil tres, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el ocho de enero del dos mil cuatro, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, autorizó el fraccionamiento del inmueble y la adjudicación de los lotes de terreno que conforman la Urbanización de Interés Social Progresiva Comité Promejoras del Barrio Panorama en favor de los socios del Comité.- TERCERA.- ADJUDICACION.- indicados.- Con los antecedentes Comité Promejoras del Barrio Panorama, por medio de su Presidente, señor Teodoro Benito Benavides Calderón, en este acto, libre favor del señor Luis terreno número doce (12), desmembrado del inmueble de mayor extensión, adquirido en la forma mencionada en la cláusula anterior, en las condiciones que se determinarán posteriormente.- CUARTA.- LINDEROS.- Los linderos del lote de terreno que se adjudica por medio de esta escritura, son los siguientes: NORTE: calle José Arellano Portilla , en nueve metros veinte centímetros; SUR, área comunal (mirador), en catorce metros trece centímetros; ESTE, lote número once, en diecinueve metros cincuenta centímetros, y, lote número dieciséis en ocho metros noventa ocho centímetros; OESTE, barrio Planada número uno, en treinta y dos metros-cincuenta centímetros; con una superficie de trescientos veinte y seis metros cuadrados (326 m2) no obstante indicarse la 'cabida, la adjudicación se hace como cuerpo cierto, dentro de los linderos indicados.- QUINTA.- PRECIO.- El precio de adjudicación del lote de terreno materia de esta escritura, es la suma de CIEN DOLARES que los adjudicatarios han pagado antes de ahora al Comité.- SEXTA.- La adjudicación comprende los usos, costumbres, derechos, instalaciones y servidumbres activas y pasivas que le son anexos al lote de terreno sin reserva de ninguna clase.- SEPTIMA.- El inmueble adjudicado se halla hipotecado en primera en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para responder por las obras de urbanización, gravamen que el Adjudicatario declara conocer y en el que se subroga en la parte que le corresponde; de la misma manera, el lote adjudicado también queda queda prohibido de enajenar en favor de terceros hasta cuando se entreguen las obras de urbanización y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cancele este gravamen y limitación de dominio.- OCTAVA.- GASTOS.- Los gastos que demande la celebración de esta escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad, son de cuenta del Adjudicatario.- NOVENA.- DOMICILIO.- Para los efectos que se deriven de esta escritura, las partes fijan domicilio en la ciudad

de Quito, a cuyos Jueces competentes se someten si fuere del caso.-
DECIMA.- AUTORIZACION.- El Adjudicatario queda facultado para solicitar la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad de este cantón Quito.- Usted, señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de esta clase de instrumentos públicos.- (firmado) Doctor Miguel Ángel Ibáñez Valencia, Abogado, Matrícula Número cuatro mil setecientos veinte y siete del Colegio de Abogados de Quito".- Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal y que los señores otorgantes aceptan en todas y cada una de sus partes; para la celebración de esta escritura se observaron los preceptos legales del caso; y leída que les fue esta escritura de adjudicación otorgada por el Comité Promejoras del barrio Panorama a los señores comparecientes, íntegramente, por mí el Notario, se ratifican y firman conmigo, en unidad de acto. Doy fé.

Sr. TEODORO BENITO BENAVIDES CALDERON

C.C.No. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SR. GERARDO TAIPE LEMA

C.C.No. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Se otorgó ante mí; en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA de la escritura de adjudicación otorgada por el Comité Promejoras del Barrio Panorama en favor del Sr. Luis Gerardo Taipe Lema, sellada y firmada en los mismos lugar y fecha de su celebración.

Antropóloga

Jenny Jaramillo

ADMINISTRADORA ZONAL CENTRO

"MANUELA SÁENZ"

Presente.

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo, y aprovecho para desearle éxito en todas las funciones que ejerce en beneficio de la comunidad.

Yo, TAIPE LEMA LUIS GERARDO con número de cédula 1711043552 y MARTHA SOLEDAD FARINANGO CHIMARRO con número de cédula 171471022-3, propietarios del Predio N°0776927 Clave Catastral N°20204340070, ubicado en la San José de Monjas, Barrio Panorama, Calle Diego Montanero, Lote #12 y Arellano Portilla, Parroquia Monjas. Solicito comedidamente se ejecute una inspección en mi predio, para que proceder al levantamiento de enajenación por obras de urbanización, trámite que es necesario debido a que nos encontramos incluidos en el Plan de Relocalización desde el año 2011, con derecho de expropiación, pero por este motivo mi predio no ha podido ser declarado de Utilidad Pública a cargo de la Secretaría de Seguridad.

En tal virtud, sírvase encontrar adjunto un total de 15 fojas útiles

1. Original del Certificado del Registro de la Propiedad a nombre de Luis Gerardo Taipe y Martha Soledad Farinango Chimarro. (1 foja útil)
2. Copia del comprobante de pago del Impuesto predial desde el año 2010 hasta el 2013 (4 fojas útiles)
3. 2 Copias de la cédula de ciudadanía de los señores Taipe lema Luis Gerardo y Martha Soledad Farinango Chimarro. (2 fojas útiles)
4. Copia de la Escritura del predio (8 fojas útiles)

Agradezco por la favorable atención al presente.

TAIPE LEMA LUIS GERARDO

C.C. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

MARTHA SOLEDAD FARINANGO

C.C. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Economista

Lourdes Rodríguez

SECRETARIA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD

Presente

De mi consideración:

Por medio del presente pongo en su conocimiento, el Oficio con número de control 2013/202553, que contiene la solicitud del señor LUIS GERARDO TAIPE LEMA propietario del Lote#12 del Barrio Panorama, Sector San José de Monjas, Predio N°776927, Clave Catastral 20204-34-007, declarado en Riesgo No Mitigable desde el año 2011, con derecho a expropiación por parte de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, el mismo que por motivos de PROHIBICION DE ENAJENAR POR OBRAS DE URBANIZACIÓN no ha podido continuar.

En este contexto, esta Administración Zonal con fecha 26 de agosto del 2013 emite mediante Oficio 0006801, la respuesta al usuario, como NO FAVORABLE, en vista que el porcentaje de obras de URBANIZACION y en la MANZANA donde se localiza el predio tiene un avance del 80%, y el lote en estudio un 90%.

En tal virtud, **solicito el pronunciamiento respectivo por parte del área legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos sobre la procedencia de levantar la prohibición de enajenar**, en vista de que esta cuenta con el expediente completo del caso, para determinar la posibilidad de continuar con el trámite de Declaratoria de Utilidad Pública, considerando el factor de riesgo que representa este predio para el sector, y al ser de beneficio global al implementarse una obra de recuperación, una vez concluido el trámite de expropiación .

Para lo cual se adjunta 1 carpeta con un total de 17 fojas útiles, según el siguiente detalle:

1. Oficio N°0006801, con fecha 26 de agosto del 2013. (1 foja útil)
2. Solicitud ingresada por usuario con número de control 2013/202553 (1 foja útil).
3. Original del Certificado de bienes del Registro de la Propiedad. (1 foja útil).
4. Copia de pagos de Impuestos Prediales actualizados. (4 fajas útiles).
5. Copia de cédula a color de propietarios (2 fajas útiles)
6. Copia de escritura. (8 fajas útiles)

Atentamente.

Antropóloga

Jenny Jaramillo

ADMINISTRADORA ZONAL CENTRO

"MANUELA SÁENZ"

ASESORIA JURIDICA ZONAL

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA CENTRO

MEMORANDO N° 666 DJ-2013

PARA: Lic. Eduardo Quinaluisa

RESPONSABLE UNIDAD DE SEGURIDAD CIUDADANA

DE: Ab. Daniel Niquínga

DIRECTOR JURIDICO

ASUNTO: DECLARATORIA UTILIDAD PÚBLICA TAIPE LEMA
FECHA: 01 de noviembre de 2013

En atención a su Memorando SCC N° 0246-10-2013, ingresado el 30 de octubre de 2013, mediante el cual solicita análisis legal sobre la procedencia de levantar la prohibición de enajenar del predio de N° 776921, clave catastral 20204-34-007, de propiedad del señor t.uís GERARDO TAIPE LEMA, declarado en "Riesgo No Mitigable", al respecto comunico:

Actualmente la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, cuya presidencia la dirige la Economista Elizabeth Cabezas, se encuentra analizando la petición de los dirigentes del barrio Panorama de ampliar el plazo para la conclusión de las obras de urbanización, la cual será elevada para aprobación del Concejo Metropolitano; razón por la que, deberá direccionar su requerimiento a dicha Comisión.

Atentamente.

DIRECTOR JURÍDICO ZONA CENTRO

INFORME

Inspección: Propiedad del Sr. Luis Gerardo Taipe Lema y Sra. Martha Soledad Farinango Chirnarro

Dirección: Lote 2, Barrio Panorama, Sector San José de Monjas

Fecha de la Inspección: 14 de enero del 2014

Antecedentes:

- El Sr. Luis Gerardo Taipe Lema, solicita se analice el expediente del predio de su propiedad que fue declarado de "Riesgo No Mitigable".

Acciones Ejecutadas:

- El lote se encuentra ubicado entre: el costado izquierdo de una escalinata que desciende por la calle Montenegro y su lado inferior en la calle José Arellano Portilla.
- El día martes 14 de enero de 2014, el ArCJ. Milton de la Cadena. Jefe de la Unidad de Gestión de Riesgos procedió a realizar la Inspección del Lote 12, Barrio Panorama. Sector San José de Monjas.
- Revisión y Análisis del expediente.

Conclusiones:

- Las estructuras de vivienda se encuentran totalmente destruidas, paredes y cubierta.
- Según los moradores este predio se ha convertido en botadero de basura y dormitorios para personas indigentes y maleantes.
- Las tejas de zinc están sueltas, lo que es un gran peligro caso un viento las desplace y pueden afectar a peatones en la calle inferior José Arellano Portilla.

Recomendaciones sobre el predio:

- Que de manera URGENTE se realice la limpieza del terreno, el desalojo de basura y escombros, en coordinación de la Administración Zonal Centro con EMASEO.
- Que se proceda al DERROCAMIENTO de la codificación existente y al desalojo de escombros en coordinación de la Administración Zonal Centro con EPMOP.
- Colocar una CERCA de seguridad en la parte superior y inferior, para evitar el ingreso de personas y salvaguardar su integridad. Administración Zonal Centro.

Análisis del expediente en forma cronológica:

- Existen cuatro "Actas de compromiso para la relocalización emergente de familias en alto riesgo" de Arrendatarios. y una Acta de Propietario que

corresponde al Sr. Luis Cuyago; el 05 de mayo de 2011, no existe ninguna Acta a nombre del Sr. Luis Geranio Taipe Lema o de su esposa Sra. Martha Soledad Farinango Chirnarro.

- El 23 de mayo de 2011. Técnicos de Seguridad de la Administración Zonal Centro, inspeccionan el lugar y concluyen; producto de un derrumbe y deslizamiento sucedido el 29 de abril de 2011, que ocasionó que el predio quede en riesgo inminente frente a próximas lluvias, se recomienda el derrocamiento de carácter inmediato.

- El 06 de febrero de 2012 el Sr. Luis Gerardo Taipe Lema Autoriza al derrocamiento de la construcción existente en el inmueble de su propiedad, y en virtud de que al haber sido identificado como Zona de Alto riesgo No Mitigable al ser beneficiario del Ingreso al Plan de Relocalización con la respectiva entrega de una unidad de Vivienda en el Conjunto Habitacional "La Mena".

- El 10 de mayo de 2012, la Administración Zonal Manuela Sáenz informa al Secretario de Ordenamiento Territorial que acorde al artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana 181 se establece que las Administraciones Zonales a través de las Subprocuradurías tienen competencia para tramitar los expedientes expropiatorios.

- El 31 de mayo de 2012 la Administración Zonal Manuela Sáenz solicita al Secretario de Territorio, Habitar y Vivienda el informe de la autoridad correspondiente de no existir oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, previo a dar paso al Consejo.

- El 14 de junio de 2012, la Secretaria de Territorio, Habitar y Vivienda pone en conocimiento de la Administración Zonal Manuela Sáenz que emite Informe Técnico Favorable para Que continúe el trámite expropiatorio del lote No.12 de propiedad del Sr. Taipe Lema Luis Gerardo.

- El 27 de junio de 2012, la Coordinadora de Gestión y Control pone en conocimiento de la Responsable de la Unidad de Seguridad de la Administración Zonal Manuela Sáenz, el Informe Técnico Favorable.

- El 02 de julio de 2012, la Administración Zonal Manuela Sáenz comunica a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad el Informe Técnico Favorable emitido

por la Secretaria de Territorio, Habitad y vivienda va que no se opone con la planificación de ordenamiento territorial, de acuerdo a lo establecido en el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, COOTAD.

- El 23 de agosto de 2012 el Barrio Panorama solicita a la Administración zonal Manuela Sáenz ayude al desalojo de la vivienda que esta abandonada por que los dueños de la misma fueron reubicados ya que está en zona de riesgo.
- El 27 de agosto de 2012, la Comisaria Metropolitana No.2 solicita a la Unidad de Seguridad y Convivencia de la Administración Zonal Manuela Sáenz que certifique si se procedió con la reubicación de las personas que habitan en la dirección que señala el escrito antes mencionado.
- El 06 de septiembre de 2012. la Unidad de Seguridad Ciudadana envía al Comisario Metropolitana NO.2 de la Administración Zonal Manuela Sáenz, condición de las familias en proceso de relocalización del predio 0776927 de propiedad del Sr. Luis Gerardo Taipe.
- El 11 de septiembre de 2012, la Unidad de Seguridad Ciudadana pone a disposición de la Coordinación de control Urbano y de la Comisaría No.2 de la Administración Zonal Manuela Sáenz, el Informe Especial de la Unidad de Seguridad Ciudadana.
- El 28 de septiembre de 2012, la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad envía a la Administración zonal Manuela Sáenz dos escrituras, documento que no corresponde a este proceso.
- El 23 de octubre de 2012, la Administración Zonal Manuela Espejo solicita la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP-Q, realizar el cerramiento con tina cerca viva del predio No. 217687; documento que no corresponde a este proceso.
- El 23 de octubre de 2012, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el Reporte Técnico de Validación de Calificación de Riesgo y de Medida de Mitigación de Riesgo.
- Recomendando la Relocalización de la Familia del señor' Luis Gerardo Taipe Lema a un sitio más seguro.
- El 07 de noviembre de 2012, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, envía a la Administración Zonal Manuela Sáenz, el Reporte Técnico

recomendando que se sirva tomar en consideración el criterio del riesgo establecido en el mismo.

- El 25 de enero de 2013, la Dirección Metropolitana de Catastro envía a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos el Informe Técnico Catastral No. 62-GCPP-20U, que contiene el estudio valorativo de la afectación al referido inmueble cuyo avalúo total es USD.75.549.04.
- El 01 de abril de 2013 el Barrio Panorama solicita a la Administración Zonal Manuela Sáenz, se realice lo más pronto posible el desalojo de la basura y escombros del lote mencionado.
- El 09 de abril de 2013, el Responsable de Control Urbano solicita al Responsable de Seguridad Ciudadana de la AZ en coordinación con la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se procedan al desalojo y limpieza del predio ya que el señor Taipe Luis ya fue reubicado.
- El 14 de mayo de 2013, el Responsable de la Unidad de Segunda envía a la Comisaria Metropolitana 2 y al Responsable de la Unidad de Seguridad Ciudadana la Autorización escrita del propietario para realizar el derrocamiento en el predio.
- El 15 de agosto de 2013, el Sr. Taipe Lema Luis Gerardo solicita a la Administración Zonal Centro de ejecute una inspección en mi predio, para proceder al levantamiento de enajenación por obras de urbanización.
- El 26 de agosto de 2013, la Administración Zona Centro comunica al Sr. Taipe Lema Luis Gerardo que no se puede atender favorablemente lo solicitado, por lo avances de obra en la urbanización.
- El 18 de septiembre de 2013, la Administración Zonal Centro, solicita a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad el pronunciamiento respectivo por parte del área legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos sobre la procedencia de levantar la prohibición de enajenar.
- El 07 de octubre de 2013, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica a la Administración Zonal Centro: que la Administración Zonal tiene la competencia y autoridad suficiente con los informes que reposan en sus archivos para realizar el levantamiento de la prohibición de enajenar del inmueble de propiedad del señor LUIS GERARDO TAIPE LEMA, lote 12, Barrio Panorama. Sector San José de Monjas, Predio No. 776927, clave Catastral 20204~34-007, al ser un tema de interés institucional y la expropiación del predio será a favor del MDMQ, que se verá reflejado en

beneficio de la comunicad v en cumplimiento de la Constitución y leyes vigentes.

- El 01 de noviembre de 2013, el Director Jurídico la Zona Centro comunica al Responsable de la Unidad de Seguridad Ciudadana, que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial. se encuentra analizando la petición de los dirigentes del barrio Panorama, en ampliar el plazo para la conclusión de las obras de urbanización.

- El 15 de noviembre de 2013. el Sr. Luis Gerardo Taipe Lema solicita a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial considerar el trámite de enajenación de su predio.

- El 18 de noviembre de 2013, el Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito pone en consideración de la Administración Zonal Centro: En caso de ser negativa su respuesta al referido requerimiento. deberá devolverse el expediente al peticionario a fin de que pueda ejercer el derecho a interponer el recurso previsto en el artículo 5 de la resolución en mención.

- El 27 de noviembre de 2013, la Administración Zonal Centro informa al Sr. Luis Gerardo Taipe Lema, que conforme al Oficio del Administrador Zona Centro (e), no es posible atender favorablemente lo solicitado por usted.

- El 03 de enero de 2014. la Administración Zonal Centro envía a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad el expediente del propietario para los fines y trámites pertinentes.

Conclusiones del propio expediente:

- Ocurrió un evento adverso el 29 de abril de 2011 que afecto la propiedad del Sr, Luis Gerardo Taipe Lema.

- La Administración Zonal Centro, luego del evento procedió a evacuar a a los afectados y a suscribir "Actas de compromiso para la relocalización emergente de familias en alto riesgo".

- La Administración Zona! Centro recomienda el derrocamiento de carácter inmediato.

- El Sr. Luis Gerardo Taipe Lema Autoriza al derrocamiento de la construcción existente en el inmueble de su propiedad, y en virtud de que al haber sido identificado como Zona de alto Riesgo No Mitigable y al ser beneficiario del Ingreso al Plan de Relocalización con la respectiva entrega de una unidad de Vivienda en el Conjunto Habitacional "La Mena".

- La Administración Zonal Manuela Sáenz informa al Secretario de Ordenamiento Territorial que acorde al artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana 181, se establece que las Administraciones Zona les a través de las Subprocuradurías tienen competencia para tramitar los expedientes expropiatorios.
- La Secretaria de Territorio. Habitar y Vivienda emite Informe Técnico Favorable para que continúe el trámite expropiatorio del lote No.12 de propiedad del Sr. Taipe Lema Luis Gerardo.
- La Comisaria Metropolitana No.2 solicita que certifique si se procedió con la reubicación de las personas que habitan en la dirección que señala el escrito antes mencionado.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda la Relocalización de la Familia del señor Luis Gerardo Taipe Lema a un sitio más seguro.
- La Dirección Metropolitana de Catastro envía el Informe Técnico Catastral No. 62-GCPP- 2013, que contiene el estudio valorativo de la afectación al referido inmueble.
- Control Urbano en coordinación con la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se proceda al desalojo y limpieza del predio, ya que el señor Taipe Luis ya fue reubicado.
- El Sr. Taipe Lema Luis Gerardo solicita el levantamiento de enajenación por obras de urbanización.
- La Administración Zona Centro comunica al Sr. Taipe Lema Luis Gerardo que no se puede atender favorablemente lo solicitado por los avances de obra en la urbanización.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica a la Administración Zonal Centro: que la Administración Zonal tiene la competencia y autoridad suficiente con los informes que reposan en sus archivos, para realizar el levantamiento de la prohibición de enajenar del inmueble de propiedad del señor LUIS GERARDO TAIPE LEMA, lote 12, Barrio Panorama, Sector San José de Monjas, Predio No. 776927, clave Catastral 20204~34-007 al ser un tema de interés institucional y la expropiación del predio será a favor del MDMO. Que se verá reflejado en beneficio de la comunidad y en cumplimiento de la Constitución y leyes vigentes.

- El Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito pone en consideración de la Administración Zonal Centro: En caso de Ser negativa su respuesta al referido requerimiento deberá devolverse el expediente al peticionario a fin de que pueda ejercer el derecho a interponer el recurso previsto en el artículo 5 de la resolución en mención.

- El Sr. Luis Gerardo Taipe Lema, casado con la Sra. Martha Soledad Farinango Chimarro son los legítimos propietarios del lote No. J 2, Barrio Panorama. Sector San José de Monjas, según consta en la Escritura No. 1680, registrada en la Notaría Séptima de Quito, el 08 de marzo del 2004; y en el Registró de la Propiedad del Cantón Quito, el 20 de diciembre 2006.

Recomendaciones sobre el expediente:

- Siendo la familia del Sr. Luis Gerardo Taipe Lema y su conyugue propietarios del terreno afectado por un evento natural. los mismos deben ser considerados en el Plan de Relocalización Emergente de Familias en Alto Riesgo, (certificar si se procedió con la relocalización de la Familia Taipe Lema) .

- Considerando que: el predio de propiedad del Sr. Luis Gerardo Taipe Lema, fue afectado por un evento natural, y el mismo declarado en Zona de Alto Riesgo No Mitigable; que la Administración Zonal a través de la Subprocuraduría tiene competencia para tramitar los expedientes expropiatorios; que la Secretaria de Territorio, Habitar y Vivienda emite Informe Técnico Favorable para que continúe el trámite expropiatorio; la Administración Zonal Manuela Sáenz debe acogerse a la recomendación de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica a la Administración Zonal Centro: Que la Administración Zonal tiene la competencia y autoridad suficiente con los informes que reposan en sus archivos, para realizar el levantamiento de la prohibición de enajenar del inmueble de propiedad del señor LUIS GERARDO TAIPE LEMA, lote 12, Barrio Panorama. Sector San José de Monjas. Predio No. 776927, clave catastral 20204-34-007, al ser un tema de interés institucional y la expropiación del predio será a favor del MDMQ, que se verá reflejado en beneficio de la comunidad v en cumplimiento de la Constitución y las leyes.

- El expediente debe ser "armado" cronológicamente, completar algunos documentos faltantes y retirar documentos repetidos.

Atentamente.

Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad

Antropóloga

Jenny Jaramillo

ADMINISTRADORA ZONA CENTRO

Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 0029 del 03 de enero del 2014, mediante el cual remite el expediente del señor LUIS GERARDO T AIPE LEMA, con las respuestas de la Dirección de Asesoría Jurídica Zonal y de la Secretaria General del Concejo.

En cumplimiento a la Constitución, COOTAD y Ordenanza Metropolitana de la Relocalización de Familias en Alto Riesgo No Mitigable, al ser determinado el inmueble de propiedad del señor Luis Gerardo Taipei Lema, lote 12 Barrio Panorama, Sector San José de Monjas, Predio No. 776927, Clave Catastral 20204-34-007, declarado en Riesgo No Mitigable desde el año 2011, mediante Informe de la Jefatura de Seguridad de la Administración Centro; (Memorando SCC No. 675-05-2011) y validado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. RT-020-AT-DMGR-2012, se inicia el trámite expropiatorio del predio por parte de la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad -DMGR, sin embargo pese haber tramitado y tener todos los Informes Favorables para la expropiación como son: el Informe de Catastro, Informe de la Secretaria de Territorio, el Informe de la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad -DMGR y partida presupuestaria se ha paralizado el trámite por la falta de levantamiento de la prohibición de enajenar por obras que lo debe realizar la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, que cuenta con la total y absoluta competencia y autoridad suficiente con los informes que reposan en sus archivos y al ser un tema de interés institucional en razón de haber sido declarado en Alto riesgo mitigable por la mencionada Administración y adicional que al momento de ser expropiado dicho predio pasará a favor del MDMQ y la intervención en el caso de falta de avance de obra (100%) en el predio este será asumido por el MDMQ, ya que al ser de alto riesgo no Mitigable de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 331 en su art. 6 establece: "Transferidos a favor del

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los predios incluidos en la zona de alta riesgo no mitigable, de conformidad con la presente Ordenanza, el Municipio ejecutará, previo el cambio de uso de suelo, el derrocamiento de las edificaciones, la limpieza de los predios y el acondicionamiento ambiental del sitio recuperado, ejerciendo a futuro el correspondiente control de uso y ocupación del suelo."; por lo expuesto, la Administración debería agilizar el levantamiento de la prohibición de enajenar por obras, para continuar con la expropiación del predio por parte de la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad DMGR, para cumplir con la entrega-recepción de los valores comprometidos al beneficiario y cumplir con el objeto de la Ordenanza y Constitución.

Para los fines pertinentes.

Atentamente.

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE RIESGOS

Quito, 05 de junio del 2014

Ingeniero

Ricardo Peñaherrera

Presente.

De mi consideración:

En atención a su oficio 099-DMGR-2014, de 18 de febrero del 2014, ingresado mediante hoja de ruta 2014-023071, mediante el cual indica "... la Administración debería agilizar el levantamiento de la prohibición de enajenar por obras, para continuar con la expropiación del predio por parte de la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad – DMGR, para cumplir con la entrega-recepción de los valores comprometidos al beneficiario y cumplir con el objeto de la Ordenanza y Constitución"; indico a usted:

- Mediante oficio 06801 de 26 de agosto del 2013, el Dr. Manuel Carrillo, Administrador (e) Zona Centro, emite informe desfavorable para el levantamiento de la prohibición de enajenar del predio en mención.
- Mediante oficio 09382 de 27 de noviembre del 2013 se informa al señor Luis Gerardo Taipe que no cumple con la Resolución del concejo Metropolitano C319 de 18 de mayo del 2011.

En tal sentido debo indicar que la Administración Zona Centro basada en lo que determina la Resolución del concejo Metropolitano C319 de 18 de mayo del 2011, se ratifica en los oficios mencionados, de los cuales adjunto copia.

Atentamente.

ING. JHOFRE ECHEVERRÍA

ADMINISTRADOR ZONAL CENTRO

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DJ/05/06/14

7. DISCUSIÓN

7.1. Verificación de Objetivos

7.1.1. OBJETIVO GENERAL

Para el presente trabajo de investigación tuve a bien plantear el siguiente objetivo general:

Demostrar jurídica y socialmente la necesidad de reformar el Artículo 469 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Enajenación de predios afectados”, para imponer y levantar las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.

Objetivo que fue posible verificarlo en base al trabajo investigativo realizado partiendo del marco jurídico y conceptual, que luego se pudo fortalecer con el trabajo de campo tanto en las entrevistas a los profesionales del derecho, como en las encuestas realizadas a los moradores de ciertos sectores en la ciudad de Quito, la cual tome como ejemplo, que en este momento viven en áreas consideradas como de alto riesgo, y sobre todo cuando tuve a bien recoger la versión de ciudadanos que han iniciado sus procesos expropiatorios y que a la fecha no los pueden concluir porque mantienen prohibiciones de enajenar por obras en el distrito; quienes con mayor razón y desde el punto de vista social invocan la necesidad de buscar urgentemente reformas a los cuerpos legales pertinentes de tal manera que se ponga límites a los tediosos trámites para las declaratorias de utilidad pública, lo que conlleva a la demora en los pagos por expropiación y esto a su vez no les permite rehacer sus hogares en zonas habitables.

7.1.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Procedo a verificar los objetivos específicos

1.- Conocer las consecuencias jurídicas y sociales derivadas de la imposición y levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.

Este objetivo se cumplió a cabalidad porque en base al trabajo de campo y en especial de las encuestas a personas poseedoras de predios ubicados en sectores de alto riesgo. Se pudo conocer la verdadera problemática social en la que se encuentran fruto del imposición de prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo, como es el de estar en una situación de indefensión, estado de ánimo depresivo, incredulidad en la leyes.

2.- Determinar las razones por las cuales es necesario implementar un procedimiento para la imposición y levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.

Se pudo verificar en base a las entrevistas a los profesionales del derecho, y en particular al caso estudiado, que a más de las ya establecidas razones como por ejemplo de que es conveniente levantar las prohibiciones de enajenar por el solo hecho de que el predio se encuentre en zona reconocida como de alto riesgo, están escondidas otras razones de mucho peso como aquella de que debido a este problema se busque el financiamiento para proyectos habitacionales, se pueda expropiar estos predios que aún no obtienen el levantamiento de la prohibición de enajenar, y, poner en marcha iniciativas gubernamentales como es la entrega del bono de la vivienda sin muchas exigencias que les permita a estos moradores ingresar en un sistema que les

permita acceder a casas en sectores habitables.

3.- Plantear una reforma jurídica al Artículo 469 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- “Enajenación de predios afectados” para imponer y levantar las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.

Las respuestas de los profesionales del derecho y la franqueza de como se manifestaron los señores encuestados, en especial los moradores que mantienen sus viviendas en sectores de alto riesgo, son determinantes para plantear una Reforma al artículo 469 Del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización encaminada a asegurar el cumplimiento de los actos jurídicos, por tanto el presente objetivo específico es verificado plenamente.

7.2. Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal

Las enajenaciones de predios afectados son un acto jurídico que se encuentra tipificado en el Art. 469 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, normativa que permite que enajenar terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial (...) así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El Art. 30 de la Constitución de la República manifiesta el derecho que tenemos los ecuatorianos a acceder a una vivienda digna, lo cual de alguna manera, lo que no concuerda con las viviendas que fueron construidas en zonas de riesgo en los distritos metropolitanos.

El Art. 424 de la Carta Magna habla de la supremacía de la norma constitucional por tanto prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico.

Tomando en cuenta este principio, en la práctica las leyes pertinentes establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, permiten que sean vulnerados y sean afectados los derechos constitucionales de los ciudadanos que viven en zonas de riesgo.

De acuerdo al análisis realizado al artículo 469 Del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, este es susceptible de modificación con la finalidad de preservar el interés común en beneficio de una sociedad más justa y equitativa.

8. CONCLUSIONES

- El levantamiento de prohibiciones de enajenar que pesa sobre predios que se encuentran en zonas de alto riesgo en los distritos metropolitanos es un problema latente que influye en la dignidad de las familias propietarias de este tipo de predios.
- El levantamiento de prohibiciones de enajenar que pesa sobre predios que se encuentran en zonas de alto riesgo en los distritos metropolitanos, no brinda las garantías y seguridades a los ciudadanos de obtener una vivienda más segura.
- Son muchos trámites expropiatorios de bienes inmuebles que se encuentran con prohibiciones e enajenar por culminación de obras que reposan en los archivos de los Concejos Metropolitanos, que por efectos de la falta de normativa para estos casos, que en la práctica, quedaron insubsistentes.
- Si en verdad, tal como señala la norma, el desconocimiento de la ley no exime de responsabilidad, es preocupante que en los sectores populares, urbano marginales o rurales, la mayoría de personas no tienen ni el más elemental conocimiento de lo que representa mantener sus predios con prohibiciones de enajenar por obras en el distrito, peor aún de las consecuencias en caso de que se encuentren en zonas de alto riesgo.
- Los levantamientos de las prohibiciones de enajenar de predios que se encuentran en zonas de riesgo han generado en los propietarios dudas claras y grandes riesgos, puesto que en el caso de existir riesgo no mitigable a los propietarios que ya fueron desalojados no se les genera estabilidad en cuanto a vivienda.

9. RECOMENDACIONES

- Evitar la legalización desmesurada de barrios sin determinar los sectores en los que se encuentran ubicados.
- El mayor capital de un Estado es su gente, por tanto debe existir mayor responsabilidad del Estado a través de las normas pertinentes, procurando su desenvolvimiento y desarrollo equilibrado y sustentado.
- Que los distritos metropolitanos realicen periódicas campañas de información de cómo, cuándo y de qué manera se puede adquirir un bien inmueble.
- Que se declare de forma previsiva los sectores que se encuentran en zonas de riesgo, de tal forma que se evite los asentamientos en estos sectores.
- Sugerir a la Asamblea Nacional, sobre todo en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo, realice la reforma pertinente al artículo 469 Del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente de tal manera que se dé seguridad de cumplimiento a esta clase de actos.

9.1.PROYECTO DE REFORMA JURÍDICA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR

CONSIDERANDO

Que, el Art. 3 numeral 8 de la Constitución de la República señala que dentro de los deberes primordiales del Estado se encuentra el garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral, y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 11 numeral 2, cita, “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 11 numeral 4, cita, “Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 11 numeral 9, tipifica, “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”

Qué, el mayor capital de un Estado es su gente, por tanto es su responsabilidad procurar su desenvolvimiento y desarrollo equilibrado y sustentado.

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República dice, “Las personas tienen derecho a un hábitad seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación económica y social”

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 52 se refiere a “Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características”

Que, es necesario regular de mejor manera la legislación en lo referente a el levantamiento de prohibiciones de enajenar de predios que se encuentran ubicados en sectores de alto riesgo con la finalidad de garantizar la estabilidad física de sus habitantes.

Que, a la Asamblea Nacional le corresponde expedir, reformar y derogar leyes; en uso de sus atribuciones que le confiere el numeral 6 del Art. 120 de la Constitución de la República del Ecuador; y en ejercicio de sus atribuciones.

EXPIDE

LA SIGUIENTE LEY REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN

Reformar la COOTAD en su TITULO IX, DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, Capítulo I Ordenamiento Territorial Metropolitano y Municipal, Sección Primera, Planes de Ordenamiento Territorial, 469.- Enajenación de predios afectados.- El que enajenare terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El precio que se pacte no podrá ser superior al catastral, y en caso de acuerdo contrario, éste se considerará colusorio y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones, manteniéndose la obligación de denunciarlos.

En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos, que el propietario hubiere asumido cuyo cumplimiento esté pendiente.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.”

Agréguese:

En los casos excepcionales para los predios que mantienen prohibición de enajenar que hubieren adquirido compromisos con los distritos metropolitanos para finalizar las obras de urbanización en los sectores, mediante resolución de Concejo Metropolitano, se procederá con el levantamiento de la prohibición de enajenar únicamente para la declaratoria de utilidad pública, con fines expropiatorios para declararlos zona protegida.

Artículo final.- La presente Ley, entrará en vigencia a partir de su promulgación en el registro oficial.

Es dado en la sala de sesiones del a Asamblea Nacional a los 06 días del mes de junio del 2014.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

10. BIBLIOGRAFÍA

- CUADROS VILLENA, Carlos. Derechos Reales. Lima, Editorial Latina, 1988
- GONZÁLES LINARES, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. Lima, Palestra Editores, 2007.pg
- Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, tomo V, Derechos Reales. Gaceta Jurídica S.A., Lima 2003
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia>
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)
- José Luis Aguilar Gorrondona “Cosas, Bienes y Derechos Reales”
- Resolución de Concejo No. C319 de 04 de abril del 2011.
- Resolución de Concejo No. C290, de 14 de junio del 2010.
- www.quito.gob.ec/resoluciones
- Constitución de la República del Ecuador
- Código Civil
- Diccionario Jurídico, Guillermo Cabanellas de las Cuevas
- Manual de Derecho Administrativo, Roberto Dromi.
- Tratado de derecho administrativo Agustín Gordillo
- La noción de acto administrativo en el Derecho Público ecuatoriano, Efraín Pérez

11. ANEXOS

PROYECTO DE TESIS

1. TEMA:

“REFORMA AL ARTICULO 469 DEL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN SOBRE EL LEVANTAMIENTO DE LAS PROHIBICIONES DE ENAJENAR EN LOS DISTRITOS METROPOLITANOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS EN RIESGO”

2. PROBLEMÁTICA:

Los Distritos Metropolitanos, en el transcurso de los años han impuesto prohibiciones de enajenar a los predios en garantía de obras de urbanización de manera general, así como aquellos predios que de acuerdo al derogado artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la cual disponía: “No será necesario el requisito de subasta para la venta de solares o viviendas de barrios obreros destinados a trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a personas de modestos recursos o a entidades públicas con finalidad social.

Las personas que hubieren adquirido solares o casas de dichos barrios, no podrán enajenarlos a terceros. Si no pudieren pagar las cuotas de amortización, o se vieren precisados a venderlas, lo harán en favor de la Municipalidad, por un precio que, en ningún caso, será mayor que el pagado por el beneficiario. Los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta al patrimonio municipal.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este tipo de propiedades, podrán venderlas libremente cuando existan seguridades de que su producto se destinará a la compra de otra propiedad de mejores condiciones para la familia, y previa autorización del Concejo.”

Cabe añadir que a más de estos casos, no se ha tomado en cuenta para la prohibición de enajenación, aquellos predios que se encuentran en espacios de alto riesgo, sea este mitigable o no mitigable.

3. JUSTIFICACION:

En el ámbito social, el tema **“REFORMA AL ARTICULO 469 DEL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN SOBRE EL LEVANTAMIENTO DE LAS PROHIBICIONES DE ENAJENAR EN LOS DISTRITOS METROPOLITANOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS EN RIESGO”**, es de suma trascendencia, debido a que en los Distritos Metropolitanos, existe una gran cantidad de predios ubicados en zonas de riesgo, y que, mantienen “prohibiciones de enajenar” puesto que, en algún momento pertenecieron a barrios populares, pero, con el proceso de regularización de barrios, mediante ordenanzas se impusieron dichas prohibiciones, a fin de garantizar las obras que deben realizarse para beneficio del sector, se justifica la problemática debido a que se está vulnerando los derechos de los propietarios de los predios ubicados en zonas de alto riesgo, a quienes, para garantizar las obras de infraestructura mediante ordenanza se les ha impuesto prohibiciones de enajenar que les obliga a mantener sus propiedades intransferibles, cuando estas se han vuelto un peligro inminente para quienes habitan en esta zonas.

En el ámbito jurídico sin embargo, puedo decir que en la actualidad no existe una norma jurídica que determine el levantamiento de la imposición de estas prohibiciones, así como el respectivo procedimiento a seguir, puesto que el Código Civil nos hace referencia a los bienes en general, así como el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que toman en cuenta afectaciones en los bienes, pero no hacen referencia a los predios que se encuentran en zonas de riesgo.

En mi calidad de estudiante de la Universidad Nacional de Loja estructurada por distintas áreas, que ha permitido en su ordenamiento académico vigente, la realización de investigaciones que permitan presentar componentes transformadores a un problema determinado, he visto necesario investigar el presente proyecto, que se enmarca dentro del ámbito del Derecho Social, puntualmente dentro del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por lo que, cumple con los requisitos del Artículo 144 del Reglamento Académico de la Universidad Nacional de Loja, siendo factible poderlo llevar adelante, en vista de que se dispone de la más variada documentación bibliográfica y sitios donde se han dado casos de prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura de predios que se encuentran en áreas de alto riesgo mitigable y no mitigable.

4. OBJETIVO GENERAL

Demostrar jurídica y socialmente la necesidad de reformar el Artículo 469 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “Enajenación de predios afectados”, para imponer y levantar las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.

4.1. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1.- Conocer las consecuencias jurídicas y sociales derivadas de la imposición y levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.
- 2.- Determinar las razones por las cuales es necesario implementar un procedimiento para la imposición y levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo
- 3.- Plantear una reforma jurídica al Artículo 469 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- “Enajenación de predios afectados” para imponer y levantar las prohibiciones de enajenar por obras de infraestructura en zonas de alto riesgo.

5. MARCO TEORICO

La imposición y el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en los Distritos Metropolitanos se han dado por costumbre y enfocados en lo que determina el Código Civil y Código Orgánico de Organización territorial, sin embargo este mismo cuerpo legal en su artículo 5 ha permitido la autonomía política, administrativa y financiera a todos los gobiernos autónomos lo que ha permitido que no se normalice jurídicamente que sucede con los levantamientos de predios ubicados en sectores de alto riesgo.

Referente conceptual.-

“...la **enajenación** implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro. La voz enajenación puede ser usada en un modo amplio o en un modo estricto. En un sentido amplio, enajenación implica la transferencia del dominio o cualquier otro derecho real entre dos patrimonios. Mientras que en un sentido

estricto, la enajenación se refiere sólo al derecho real de dominio y no a los demás.

Además, la enajenación puede afectar a cosa entera o a una parte de la misma si es materialmente divisible sin desaparición de su utilidad (*sine damno*) y siempre y cuando el disponente sea titular único del derecho de propiedad.”¹¹

Debemos considerar como zonas de alto riesgo no mitigable, a aquellos sectores en donde por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura. La mitigación no es viable por condiciones técnico-económicas.

Se consideran como riesgos mitigables aquellos predios en los cuales mediante la construcción de la infraestructura necesaria puedan mantenerse estables.

Referente Jurídico.-

El artículo 469 del Código Orgánico de Organización Territorial determina:

“Enajenación de predios afectados.- El que enajenare terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano...”¹²

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha impuesto gravámenes como prohibiciones de enajenar e hipotecas a este tipo de predios, ha celebrado contratos de compra venta de solares o viviendas de barrios obreros destinados a trabajadores autónomos no afiliados al Instituto Ecuatoriano de

¹¹ <http://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia>

¹² Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Seguridad Social, a personas de modestos recursos o/a entidades públicas con finalidad social, con fundamento en el artículo 281 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente a la fecha de celebración de los contratos y derogada mediante el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.¹³

La derogada resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C290, de 14 de junio del 2010, así como la vigente C319 de 18 de mayo de 2011, tratan vagamente los porcentajes mínimos de obras de urbanización y demás normativa aplicable para el levantamiento de la prohibición de enajenar de los lotes sobre los cuales dichos gravámenes se impusieron con el fin de garantizar las obras de urbanización¹⁴, pero no abordan el tema del levantamiento de la prohibición de enajenar en zonas de alto riesgo.

Referente Doctrinario.-

El Tratado de Derecho de Propiedad, de José Luis Aguilar Gorrondona, determina que la capacidad de disponer se verá mutilada cuando se de manera temporal por motivos justificados, mediante una prohibición de enajenar recobrando su plenitud, cuando cese la causa.¹⁵

Actualmente se han generado asentamientos en zonas de alto riesgo, como ejemplo podemos tomar en cuenta la propuesta de regularización del alcalde saliente Augusto Barrera sobre la legalización de los barrios, de asentamientos que se realizaron muchos años atrás, con la falta de planificación y control, donde se levantaron construcciones de hasta tres pisos, mismos que fueron legalizados con el plan “regula tu barrio”, lo que con posterioridad ha conllevado que la misma institución se vea mermada legalmente en levantar las

¹³ Registro Oficial No.159 de diciembre 5 del 2005

¹⁴ www.quito.gob.ec/resoluciones

¹⁵ **Cosas, Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II, Volumen 2.** José Luis Aguilar Gorrondona

prohibiciones de enajenar que se impusieron sobre estos predios por obras de infraestructura; gravamen que fue adquirido al momento de regular el barrio, legalizados a través de ordenanzas.

En Latinoamérica, actualmente debido al cambio climático, las zonas de alto riesgo se han incrementado. De igual forma hay un incremento en el desempleo, lo que ha provocado que las personas invadan zonas de alto riesgo para hacer de estos sus viviendas, sin tomar en cuenta el riesgo que conlleva asentarse en sectores como laderas o rellenos que con el exceso de lluvia o cualquier agente externo, se vuelven vulnerables para quienes habitan en ese tipo de áreas.

6. METODOLOGIA

6.1 Métodos

Para la realización del presente trabajo investigativo, se utilizarán los diferentes métodos, procedimientos y técnicas permitidas, además de la investigación científica, para de esa manera encontrar los medios que nos permitan conocer, aclarar, sistematizar y procesar los nuevos conocimientos.

A través del método científico podremos llegar al conocimiento pleno de las causas y consecuencias que produce en la sociedad el levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de urbanización en zonas en riesgo.

Me apoyaré en el método inductivo y deductivo, acudiendo a la fuente, es decir, a los barrios y sectores de alto riesgo que en la actualidad mantienen sus predios con prohibiciones de enajenar, para obtener las propias opiniones y determinar las posibles consecuencias.

Utilizaré el método analítico que permitirá analizar la información obtenida en el proceso investigativo de campo y poder emitir un criterio fundamentado acerca

de las debilidades y fortalezas de levantamiento de las prohibiciones de enajenar por obras de urbanización en zonas en riesgo.

6.2. Técnicas e instrumentos

Serán las técnicas de investigación permitidas como son la aplicación de encuestas a 30 moradores y dirigentes barriales de sectores ubicados en zonas de alto riesgo, entrevistas a 5 profesionales del derecho dedicados a la rama administrativa, lo que permitirá conocer y fundamentar la propuesta de reforma a tan importante tema.

El informe recopilado y los resultados de la investigación serán expuestos en el informe final de acuerdo a la disposición reglamentaria de la Universidad Nacional de Loja.

6.3. Esquema provisional del Informe final

Como lo determina el artículo 150 y 151 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja contendrá las siguientes partes:

7. CRONOGRAMA

Marzo a julio 2014										
	marzo		abril		mayo		junio		julio	
ELABORACION Y PRESENTACION DEL PROYECTO DE TESIS	X	X	X							
RECOPIACION DE INFORMACION BIBLIOGRAFICA	X	X	X	X	X					
EJECUCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO					X	X				
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN							X			
VERIFICACION DE OBJETIVOS Y CONTRASTACION DE HIPOTESIS								X	X	
CONCRECION DE LAS CONCLUSIONES									X	
RECOMENDACIÓN Y PROPUESTAS									X	
REDACCION DEL INFORME FINAL									X	X
SUSTENTACION Y DEFENSA DE TESIS										X

8. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

Para la ejecución del presente proyecto el financiamiento lo he realizado acorde a mis oportunidades financieras, por lo que a continuación detallo el presupuesto basado en los siguientes aspectos:

8.1. RECURSO HUMANO

Postulante: Tatiana Maritza Sangoquiza Lasso

Director de Tesis:

8.2. RECURSOS MATERIALES Y COSTOS

INSUMOS	COSTOS
- Útiles de escritorio	U.S. \$ 100.00
- Utilización de Internet	U.S. \$ 150.00
- Transporte o movilización	U.S. \$ 500.00
- Impresiones	U.S. \$ 200.00
-Libros y folletos	U.S. \$ 150.00
- Anillado.	U.S. \$ 80.00
-Copias	U.S. \$ 40.00
- Impróvidos	U.S. \$ 200.00
TOTAL	U.S. \$1420.00

8.3. FINANCIAMIENTO

El financiamiento proyectado para la realización de la tesis está basadas en las necesidades de la misma y proyectadas de acuerdo a mi presupuesto económico.

9. BIBLIOGRAFIA

- <http://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia>
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)
- José Luis Aguilar Gorrondona “Cosas, Bienes y Derechos Reales”
- Resolución de Concejo No. C319 de 04 de abril del 2011.
- Resolución de Concejo No. C290, de 14 de junio del 2010.
- www.quito.gob.ec/resoluciones
- Constitución de la República del Ecuador
- Código Civil
- Diccionario Jurídico, Guillermo Cabanellas de las Cuevas
- Manual de Derecho Administrativo, Roberto Dromi.
- Tratado de derecho administrativo Agustín Gordillo
- La noción de acto administrativo en el Derecho Público ecuatoriano, Efraín Pérez

FORMULARIO DE ENCUESTA A MORADORES DE LOS BARRIOS QUE SE ENCUENTRAN EN SECTORES DE ALTO RIESGO

1.- Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Considera usted que no es procedente imponer prohibiciones de enajenar a los predios que se encuentran en sectores de alto riesgo?

SI NO

2.- Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Conoce de ciudadanos que por efectos de este problema se encuentren atravesando algún proceso legal para su cumplimiento?

SI NO

3.- Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Debería reformarse la ley de manera que las personas que tienen predios ubicados en sectores de alto riesgo puedan acceder fácilmente a los beneficios de una reubicación?

SI NO

4.- Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Considera usted que el trámite para el levantamiento de las prohibiciones de enajenar carece de garantías para los propietarios?

SI NO

5.- Marque con una (x) lo que considere pertinente. ¿Cree usted que la comunidad acatan las disposiciones legales vigentes en torno a la construcción de viviendas en zonas de riesgo?

SI NO

**FORMULARIO DE ENTREVISTA A PROFESIONALES CONOCEDORES DE
LA MATERIA**

1.- Conoce usted de casos en los cuales haya la disposición de la municipalidad de proceder a la expropiación de predios que se encuentren en zonas de alto riesgo, pero que no se puede concluir el proceso por existir una prohibición impuesta por la municipalidad hasta concluirse las obras de urbanización?

2.- Por su experiencia en la materia a que usted atribuye la necesidad de expropiar y declarar en utilidad pública los predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable?

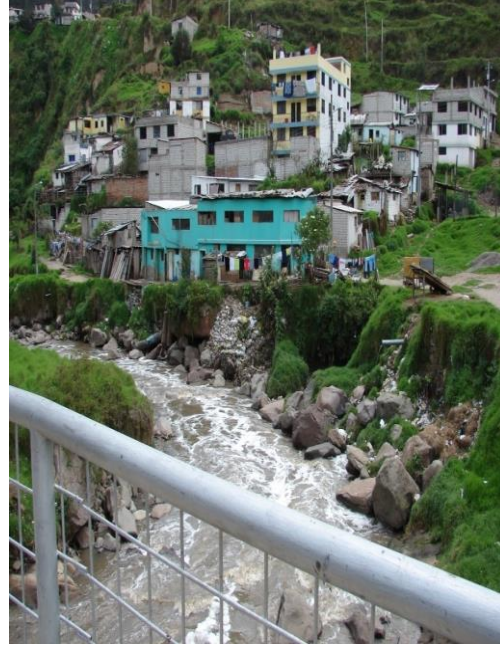
3.- Cree usted que el trámite de levantamiento de prohibición de enajenar en este tipo de predios cuando es por obras de urbanización, se vuelve complicado al momento del levantamiento?

4.- Porque piensa usted, si no hay una ley que determine el proceso de levantamiento de prohibición de enajenar, las municipalidades deben hacerlo?

5.- Cree usted que existe un vacío jurídico en el tema de levantamiento de prohibiciones de enajenar en predios ubicados en zonas de riesgo?.

6.- Cree usted que es conveniente reformar al artículo 469 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización sobre el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en los distritos metropolitanos por obras de urbanización en zonas en riesgo?

FOTOS



ÍNDICE

CERTIFICACIÓN	ii
AUTORÍA	iii
CARTA DE AUTORIZACIÓN.....	iv
DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
TABLA DE CONTENIDOS.....	vii
1. TÍTULO	1
2. RESUMEN.....	2
2.1. ABSTRACT.	3
3. INTRODUCCIÓN.....	4
4. REVISIÓN DE LITERATURA.....	7
4.1. MARCO CONCEPTUAL.....	7
4.1.1. Enajenación	7
4.1.2. Expropiación.....	8
4.1.3. Riesgo mitigable.....	8
4.1.4. Riesgo no mitigable	8
4.1.5. Ordenanza	9
4.1.6. Vivienda emergente	9
4.1.7. Lus Abutendi.-	9
4.2. MARCO DOCTRINARIO.....	11
4.3. MARCO JURÍDICO.....	18
4.3.1. El artículo 30 de la Constitución de la República dispone	19
4.3.2. El Art. 4 literales d) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.....	21
4.3.3. La derogada resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C290	23

4.4.	LEGISLACIÓN COMPARADA.....	24
4.4.1.	Colombia.-.....	24
4.4.2.	Venezuela.-.....	25
4.4.3.	México.-.....	28
5.	MATERIALES Y MÉTODOS.-.....	29
5.1.	Materiales utilizados	29
5.2.	Métodos	29
5.3.	Procedimientos y Técnicas.....	30
6.	RESULTADOS.....	32
6.1.	Análisis de la aplicación de la encuesta.....	32
6.2.	Análisis de la aplicación de la entrevista	41
6.3.	Estudio de casos	49
7.	DISCUSIÓN.....	71
7.1.1.	OBJETIVO GENERAL.....	71
7.1.2.	OBJETIVOS ESPECIFICOS	72
7.2.	Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal.....	73
8.	CONCLUSIONES.....	75
9.	RECOMENDACIONES.....	76
9.1.	PROYECTO DE REFORMA JURÍDICA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.....	76
10.	BIBLIOGRAFÍA.....	80
11.	ANEXOS	81
	PROYECTO DE TESIS.....	81
	ÍNDICE.....	94