

ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA	QUITO
FORMA DE ENTREGA	CONSEJO METROPOLITANO
28 JUL 2017	SECRETARÍA GENERAL
HORA: 10:00	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

*Mano de Segundo Cepeda*  
*Mano de Edison Yépez Vinueza*  
 28/07/2017



Oficio No. 2473  
 DM Quito, 25 JUL 2017

GDOC: 2017-048052

Abogado  
**DIEGO CEVALLOS SALGADO**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
 Presente.-

De mi consideración:

**Asunto:** Justificación negativa de autorización de subrogación de hipoteca señor Segundo Cepeda  
 Ref. : Oficio No. SG 1647

En atención al oficio No. SG 1647 mediante el cual se remite el expediente No. 2017-048052 relacionado con la petición presentada por los señores Segundo Cepeda Cepeda y María Chacón Llumitasig; así como, a la recomendación realizada por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), en el sentido de que la Administración Zonal justifique adecuadamente la negativa de autorización a la subrogación de hipoteca, por medio del presente informo que la Administración Zonal Quitumbe, emitió la Resolución No. 9-AZQ-2017 de fecha 01 de febrero del 2017, en virtud de las siguientes consideraciones:

- 1.- Mediante escritura pública de adjudicación celebrada el 28 de mayo del 2007 ante el Notario Noveno encargado del cantón Quito, Doctor Juan Villacís Medina, inscrita el 04 de julio del 2007, el comité promejuoras Caupichu No. 2 adjudicó el lote de terreno No. 524 de la Manzana 33, a favor de la señora ANA EULALIA DEL ROCIO PEREZ PACHECO, de estado civil soltera, inmueble que conforme la escritura de adjudicación quedó hipotecado y prohibido de enajenar a favor del Municipio, en garantía de la ejecución de las obras de urbanización.
- 2.- Mediante Resolución No. 35-AZQ-2016 de fecha 29 de abril del 2016, la Administración Zonal Quitumbe, resolvió levantar la prohibición de enajenar que en garantía de la ejecución de las obras de urbanización pesaba sobre el lote de terreno No. 524 de la Manzana 33, en razón de que la señora ANA EULALIA DEL ROCIO PEREZ PACHECO, se acogió a la excepción por tercera edad, establecida en el Art. 1 literal b) de la Resolución C 0319.
- 3.- Mediante oficio No. 16 2153 de 08 de julio de 2016, se autorizó la subrogación de hipoteca solicitada por la señora ANA EULALIA DEL ROCIO PEREZ PACHECO.
- 4.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 30 de agosto del 2016 ante el Doctor Miguel Lenin Vaca Muñoz, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Quito, inscrita el 12 de septiembre del 2016, la señora ANA EULALIA DEL ROCIO PEREZ PACHECO vendió el lote de terreno 524 de la Manzana 33 del barrio Caupichu No. 2 a los señores SEGUNDO CARLOS CEPEDA CEPEDA y MARIA VICTORIA CHACON LLUMITASIG, inmueble que conforme a dicha escritura soporta primera hipoteca a favor del Municipio Metropolitano de Quito, para garantizar las obras de urbanización.
- 5.- La Cláusula Octava de la citada escritura, señala: *"Los compradores se subrogan y aceptan la primera, especial y preferente hipoteca que pesa sobre el lote de terreno objeto de la presente compraventa, a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, en garantía de la ejecución de las obras de urbanización, conforme al oficio número uno seis dos uno cinco tres (16 2153) de fecha 8 de julio del dos mil dieciséis, en el cual la Administración Zonal Quitumbe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, autoriza la subrogación de*

*Mano de Edison Yépez Vinueza*



hipoteca..." (Lo subrayado me pertenece).

6.- Mediante oficio sin número, ingresado en la Administración Zonal Quitumbe y asignado a trámite GDOC No. 2017-001519 el **05 de enero del 2017**, los señores Segundo Carlos Cepeda Cepeda y María Victoria Chacón Llunitasig, solicitan se autorice la subrogación de la hipoteca constituida a favor del Municipio en garantía de las obras de infraestructura y que pesa sobre el inmueble de su propiedad, con la finalidad de poder realizar la donación a favor de su hija.

7.- De la fecha inscripción de la escritura pública de compraventa celebrada el 30 de agosto del 2016 inscrita el 12 de septiembre del 2016, con autorización de subrogación de hipoteca a favor de los señores SEGUNDO CARLOS CEPEDA CEPEDA y MARIA VICTORIA CHACON LLUMITASIG, a la fecha de petición de una nueva autorización de subrogación de hipoteca para una nueva transferencia de dominio (**05 de enero del 2017**), había transcurrido aproximadamente cuatro meses.

8.- La Resolución No. C 0319 emitida por el Concejo Metropolitano el 28 de abril del 2011, sancionada por el Alcalde el 18 de mayo del mismo año, en el Artículo 4 inciso segundo, establece: "*De igual forma, el Administrador o Administradora Zonal, **en función de la conveniencia de la Municipalidad, podrá autorizar la subrogación de hipoteca, siempre que el predio sobre el cual se solicita la subrogación no se encuentra prohibido de enajenar***". (Lo resaltado me pertenece).

9.- La Resolución No. C 0319 emitida por el Concejo Metropolitano el 28 de abril del 2011, sancionada por el Alcalde el 18 de mayo del mismo año, no determina con exactitud en qué casos resultaría o no conveniente autorizar las subrogaciones de hipoteca, así como tampoco establece un límite de subrogaciones de hipoteca que puedan ser autorizadas, razón por la cual y en virtud del escaso tiempo transcurrido entre la segunda transferencia de dominio y la nueva transferencia que se pretendía realizar, se considero inconveniente a los intereses de la Municipalidad el hecho de que la obligación de la ejecución de las obras sea transferida constantemente a diferentes personas sin que la ejecución de dichas obras se haga realmente efectiva.

10.- Cabe señalar que actualmente el Registro de la Propiedad al ser parte del Municipio de Quito, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. C 0319, previo a la inscripción de escrituras de transferencias de dominio bajo cualquier figura y que se encuentren hipotecados al Municipio, solicita la autorización de subrogación de hipoteca emitida por la respectiva Administración Zonal, lo cual permite tener cierto control sobre el tema, ya que se ha comprobado en casos anteriores, que existen inmuebles que han sido transferidos no solo dos sino más ocasiones, sin que las obras hayan sido ejecutadas.

11.- La Ordenanza No. 3635 que rige a la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo del Comité Promejoras Caupichu 2, contempla las obras que debían ser ejecutadas por el comité y sus propietarios, razón por la cual en Art. 13 de la misma establece la multa por retraso en la ejecución de las obras.

Por lo expuesto y toda vez que el lote de terreno No. 524 de la Manzana 33 del barrio Caupichu No. 2, ubicado en parroquia Turubamba antes parroquia Chilligallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, ha sido objeto del levantamiento de la prohibición de enajenar constituida en garantía de las obras de urbanización, sin que estén ejecutadas las obras acogiéndose a la excepción por tercera edad por parte de la señora ANA EULALIA DEL ROCIO PEREZ PACHECO y de una subrogación de hipoteca por obras para hacer efectiva la transferencia de dominio a favor de los señores SEGUNDO CARLOS CEPEDA CEPEDA y MARIA VICTORIA CHACON LLUMITASIG; así como del escaso tiempo transcurrido entre la segunda transferencia de dominio y la nueva transferencia que se pretendía realizar, se resolvió negar la nueva petición de subrogación de hipoteca presentada a casi cuatro meses de la última compraventa.



Cabe señalar que una vez que ha sido presentada la Apelación al Concejo Metropolitano, es atribución del mismo considerar o no los criterios emitidos por la Administración Zonal.

Atentamente,



**JULIO CESAR AÑASCO**  
**ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE**



ACCION	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaboración	E. Vacasela	DAJ	19-07-17	
Revisión	J. Calle	DAJ	19-07-17	
Revisión	J. Añasco	AZQ	19-07-17	

Adjunto: Carpeta enviada con 34 fojas útiles

Ejemplar 1: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles  
Ejemplar 2: Archivo Auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Dirección Asesoría Jurídica (expediente)