

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante oficio s/n de 05 de enero de 2017, a fojas 25 del expediente, el señor Segundo Cepeda Cepeda y la señora María Chacón Llunitasig, solicitan se autorice la subrogación de hipoteca impuesta en garantía de obras de urbanización que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad.
- 1.2. El Administrador Zonal Quitumbe, mediante Resolución No. 9-AZQ-2017 de 01 de febrero de 2017, niega la solicitud de subrogación de hipoteca en referencia.
- 1.3. Mediante oficio s/n de 05 de abril de 2017, a fojas 30 del expediente, el señor Segundo Cepeda y la señora María Chacón Llunitasig, propietarios del lote de terreno No. 524 de la Manzana 33, del barrio Caupichu No. 2, parroquia Turubamba, en lo principal solicitan:

"(...) tomando en consideración que la subrogación es la figura jurídica que una persona sustituye a otra en una obligación, es decir el comprador se subroga en posición del antiguo dueño y por cuanto la normativa legal vigente no limita a la municipalidad atender favorablemente un número de subrogación, muy comedidamente solicito se disponga la atención favorable a nuestro requerimiento".

- 1.4. En sesión ordinaria realizada el lunes 08 de enero de 2018, la Comisión de Uso de Suelo analizó la solicitud de subrogación de hipoteca en referencia.



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

2. INFORME TÉCNICO:

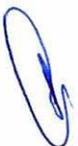
Mediante oficio No. 2473 de 25 de julio de 2017, a foja 36 del expediente, el Sr. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe, emite informe justificando la negativa de autorización de subrogación de hipoteca del señor Segundo Cepeda vertida mediante Resolución No. 9-AZQ-2017 de 01 de febrero de 2017 y en lo principal manifiesta.

“Por lo expuesto y toda vez que el lote de terreno No. 524 de la Manzana 33 del barrio Caupichu No. 2, ubicado en la parroquia Turumbamba, antes parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia 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 acogiendo a la excepción por tercera edad por parte de la señora ANA EULALIA DEL ROCIO PEREZ PACHECHO, de una subrogación de hipoteca por obras para hacer efectiva la transferencia de dominio a favor de los señores SEGUNDO CARLOS CEPEDA CEPEDA y MARÍA VICTORIA CHACÓN 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”.

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio en referencia al expediente No. 01031-2017, de 29 de noviembre de 2017, a fojas 38-39 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite criterio legal y en su parte pertinente señala:

“Con fundamento en la base legal citada, y considerando que la posibilidad de subrogación solicitada por el señor Segundo Cepeda Cepeda y la señora María Chacón Lumitasig, propietarios del lote de terreno No. 524 de la Manzana 33 del barrio Caupichu No. 2, ubicado en parroquia Turumbamba, signado con predio No. 1237905, se encuentra establecida en la Resolución de Concejo No. 0319 de 18 de mayo de 2011, y que con la subrogación se mantiene la hipoteca como garantía para la ejecución de obras, bajo responsabilidad de la persona que adquiere el predio con este gravamen, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización de la subrogación de hipoteca solicitada por los propietarios del predio No. 1237905 (...).”



4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el lunes 08 de enero de 2018, una vez revisados los criterios técnicos y legal, con fundamento en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, artículos 1, 4 y 5 de la Resolución de Concejo No. 0319 de 18 de mayo de 2011, resolvió no acoger el informe técnico emitido por la Administración Zonal Quitumbe, toda vez que el mismo no es de carácter vinculante, y, acogiendo el criterio vertido en el informe legal de Procuraduría Metropolitana, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la subrogación de hipoteca solicitada por los propietarios del predio No. 1237905, lote de terreno No. 524, Manzana 33, barrio Caupichu No. 2, parroquia Turubamba, señor Segundo Cepeda y la señora María Chacón Llumitasig,

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-01-15	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-01-15	

(2017-048052)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	16-01-18		26-03-18	
Sr. Jorge Albán	26-03-18		26-03-18	
Abg. Eduardo Del Pozo	27-03-18		10-04-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

Quito, 05 de enero de 2017

Señor

Julio Cesar Añasco D.

ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE

Nosotros, SEGUNDO CARLOS CEPEDA CEPEDA, con C.I. 0601628613 y MARIA VICTORIA CHACÓN LLUMITASIG, con C.I. 1709285272 propietarios del lote con predio No. 1237905 con clave catastral 32906-07-003, ubicado en la parroquia Turubamba, barrio Caupichu No. 2, que de acuerdo a los datos de escrituras le corresponde el lote de terreno No. 524, de la manzana 33; solicito se autorice la **subrogación de hipoteca** impuesta en garantía de obras de urbanización que pesa sobre nuestra lote, puesto que es nuestro deseo entregar en donación esta propiedad a nuestra hija la Sra. Jenny Cepeda Chacón, acogiéndonos a la resolución No. C 0319 del año 2011.

Atentamente,


Segundo Carlos Cepeda Cepeda
C.I. 0601628613


María Victoria Chacón Llumitasig
C.I. 1709285272

Comisión
y Espacio Público
Propiedad
Pública
05/04/2017

Quito, 05 de abril de 2017

Economista
Luis Reina
**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**
Presente.-

2017-048052

De mi consideración:

Cónyuges Segundo Carlos Cepeda Cepeda y María Victoria Chacón Llumitasig, portadores de las cédulas de ciudadanía No. 060162861-3 y 170928527-2 respectivamente, muy comedidamente exponemos y solicitamos:

ANTECEDENTES:

De la documentación que adjunto, se desprende que somos propietarios del lote de terreno número 524, ubicado en la Manzana 33 del Barrio Caupicho No. 2, de la parroquia Chillogallo de este Distrito, adquirido mediante compra a la señora Ana Eulalia del Roció Pérez Pacheco, según escritura pública otorgada el 31 de agosto de 2016, ante el Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Quito, doctor Miguel Vaca Muñoz e inscrita en el registro de la Propiedad 12 de septiembre del mismo año.

Del certificado de gravámenes adjunto, se desprende que sobre el mencionado inmueble pesa una primera hipoteca a favor del Municipio Metropolitano de Quito, para garantizar las obras de urbanización.

Con fecha 5 de enero de 2017, solicitamos a la Administración Zonal Quitumbe se autorice la subrogación de hipoteca, con la finalidad de realizar la donación del mencionado inmueble a nuestra hija la señora Jenny Cepeda Chacón.

Mediante Resolución No. 9-AZQ-2017 de 1 de febrero de 2017, el señor Julio César Añasco Defás, en calidad de Administrador Zonal Quitumbe, niega el requerimiento formulado el 5 de enero de 2017, aduciendo que con fecha 8 de julio de 2016 le fue emitida una autorización de subrogación de hipoteca a fin de poder hacer efectiva la venta del mismo a los señores Segundo Carlos Cepeda Cepeda y María Victoria Chacón Llumitasig.

BASE LEGAL:

El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *"las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: - 5 ABR 2017 FIRMA RECEPCION: ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: - 29 h.
--	--

30

ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y el ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

El artículo 4 de la Resolución C 319 de 19 de mayo de 2011 establece: "Una vez emitido el informe legal, el Administrador o Administradora Zonal, mediante resolución, comunicará al Registrador de la Propiedad, para que se levante él o los gravámenes autorizados, siendo éste el único y suficiente documento para el efecto.

De igual manera, 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 encuentre prohibido de enajenar.

El artículo 5 *Ibidem*, en cuanto a la apelación textualmente señala: "Los usuarios podrán apelar a las resoluciones desfavorables de las Administraciones Zonales ante el Concejo Metropolitano, a través de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público o de Suelo y Ordenamiento Territorial, según el caso que corresponda, sobre los expedientes resueltos acerca de los levantamientos de prohibición de enajenar, cancelación y subrogación de hipoteca, respectivamente.

El artículo 2317 del Código Civil establece que el dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá enajenarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario.

PETICIÓN:

Tomando en consideración que la subrogación es la figura jurídica que una persona sustituye a otra en una obligación; es decir el comprador se subroga en posición del antiguo dueño y por cuanto la normativa legal vigente no limita a la municipalidad atender favorablemente un número de subrogaciones, muy comedidamente solicito se disponga la atención favorable a nuestro requerimiento.

Es importante recalcar que en derecho público se hace lo que manda la ley y al no disponer un limitante para atender las subrogación solicitada, corresponde en estricto derecho se acoja lo solicitado.



Segundo Carlos Cepeda Cepeda
C.I. 0601628613



María Victoria Chacón Llumitasig
C.I. 1709285272

ALCALDIA NÚMERO DE HOJA	FORMA DE VENTA	QUITO
28 JUL 2017		
SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	
HORA: 10:00		

*Procurador
Jho de Suño
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*

86

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 Chillogallo, 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 acogiendo 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)

Fecha: 30 NOV 2017 Hora 9:16

Nº. HOJAS -39h

Recibido por: [Signature]

Expediente Procuraduría No. 01031-2017
GDOC: 2017-048052

29 NOV. 2017

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (E), mediante memorando No. 05 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2017 2405 de 30 de agosto de 2017, manifestó que la Comisión de Uso de Suelo, resolvió solicitar un informe y criterio legal a Procuraduría Metropolitana sobre la pertinencia del análisis y los fundamentos de hecho y de derecho expuestos por la Administración Zonal Quitumbe para emitir informe desfavorable respecto de la subrogación de hipoteca solicitada por el señor Segundo Cepeda, así como las conclusiones y recomendaciones que permitan resolver este caso de manera definitiva.

ANTECEDENTES:

1. El Administrador de la Zona Quitumbe mediante Resolución No. 9-AZQ-2017, de 01 de febrero de 2017, decide negar la solicitud de subrogación de hipoteca, realizada por los señores Segundo Cepeda Cepeda y María Chacón Llumitasig, y encarga a la Dirección de Asesoría Jurídica les comunique el contenido de la presente Resolución
2. Con solicitud de 05 de abril de 2017, el señor Segundo Cepeda Cepeda y la señora María Chacón Llumitasig, propietarios del lote de terreno No. 524 de la Manzana 33 del barrio Caupichu No. 2, ubicado en parroquia Turubamba antes parroquia Chillogallo, cantón Quito manifiestan que *"tomando en consideración que la subrogación es la figura jurídica que una persona sustituye a otra en una obligación; es decir el comprador se subroga en posición del antiguo dueño y por cuanto la normativa legal vigente no limita a la municipalidad atender favorablemente un número de subrogaciones, muy comedidamente solicito se disponga la atención favorable a nuestro requerimiento."*

Es importante recalcar que en derecho público se hace lo que manda la ley y al no disponer un limitante para atender la subrogación solicitada, corresponde en estricto derecho se acoja lo solicitado”.

Además, adjuntan el Certificado del Registro de la Propiedad de 28 de marzo de 2017, en el que constan como propietarios del lote de terreno No. 524, el señor Segundo Cepeda Cepeda y la señora María Chacón Llumitasig, y en el que se establece que sobre el inmueble pesa una primera hipoteca a favor del Municipio de Quito para garantizar las obras de urbanización y que no está prohibido de enajenar.

3. Mediante Oficio No. 1031-2017 de 07 de junio de 2017, Procuraduría Metropolitana recomendó a la Secretaría General del Concejo que se solicite a la Administración Zonal que justifique adecuadamente la negativa de autorización a la subrogación de hipoteca, puesto que no explica porque sería inconveniente para la Municipalidad autorizar la subrogación solicitada, toda vez que la Resolución de Concejo No. C 319, no establece un límite de subrogaciones de hipoteca; y, por otra parte, con la subrogación se cumpliría el propósito de garantizar la ejecución de obras.
4. El Administrador de la Zona Quitumbe, Julio César Añasco, mediante Oficio No. 2473 de 25 de julio de 2017, en su parte pertinente, manifiesta: *“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 Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, ha sido objeto de 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 suscripción de hipoteca por obras para hacer efectiva la transferencia de dominio a favor de los señores SEGUNDO CARLOS CEPEDA CEPEDA Y MARÍA VICTORIA CHACÓN 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.”.*

BASE LEGAL:

El artículo 1 de la Resolución de Concejo No. 0319 de 18 de mayo de 2011, en cuanto a la competencia, textualmente señala:

“Las administraciones Zonales, con base en la normativa vigente, tendrán facultad para resolver las solicitudes de levantamiento de prohibición de enajenar impuestas por el artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente a la fecha de los contratos de compraventa, así como también las solicitudes de cancelación y subrogación de hipoteca impuestas en garantía de obras de urbanización [...]”.

El artículo 4, inciso segundo, ibídem, manifiesta: 

“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 encuentre prohibido de enajenar.”

El artículo 5 de la referida Resolución, establece:

“Los usuarios podrán apelar a las resoluciones desfavorables de las Administraciones Zonales ante el Concejo Metropolitano, a través de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público o de Suelo y Ordenamiento Territorial, según el caso que corresponda, sobre los expedientes resueltos acerca de los levantamientos de prohibición de enajenar, cancelación y subrogación de hipoteca, respectivamente”.

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la base legal citada, y considerando que la posibilidad de subrogación solicitada por señor Segundo Cepeda Cepeda y la señora María Chacón Llumitasig, propietarios del lote de terreno No. 524 de la Manzana 33 del barrio Caupichu No. 2, ubicado en parroquia Turubamba, signado con predio No. 1237905, se encuentra establecida en la Resolución de Concejo No. 0319 de 18 de mayo de 2011, y que con la subrogación se mantiene la hipoteca como garantía para la ejecución de obras, bajo responsabilidad de la persona que adquiere el predio con este gravamen, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización de la subrogación de hipoteca solicitada por los propietarios del predio No. 1237905.

Esta autorización de subrogación de hipoteca deberá constar expresamente en la escritura de transferencia de dominio del predio, para lo cual los propietarios del predio incorporarán en la misma una cláusula de subrogación de hipoteca.

Atentamente



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto expediente. (37 F.)