

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

**Asunto:** Iniciativa Legislativa: Post-Regularización y Levantamiento de Hipotecas Gravámenes E Hipotecas En Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado. Iniciativa conjunta: Cjla. Amparito Narváez; Cjl. Luis Reina; Cjl. Fernando Morales

Señora Licenciada  
Amparito de Lourdes Narvaez Lopez

**Concejala Metropolitana**

**DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE LOURDES**

En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el Oficio No. GADDMQ-DC-ANL-2023-0013-O, de 11 de enero de 2023; y su alcance efectuado mediante GADDMQ-DC-ANL-2023-0015-O, de la misma fecha; suscritos por la señora concejala metropolitana Amparito Narváez López; los mismos que aluden a la iniciativa normativa conjunta asumida por la suscrita y por los señores concejales Luis Reina Chamorro y Fernando Morales Enríquez respecto del proyecto de: *Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que Agrega Procedimientos de Post-Regularización y Levantamiento de Hipotecas Gravámenes E Hipotecas En Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado y Urbanizaciones de Interés Social y Desarrollo Progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito*”; y en cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) del artículo 13 de la Resolución No. C-074, de 08 de marzo de 2016, presento a usted, la verificación de cumplimiento de requisitos formales, previo al tratamiento correspondiente de un proyecto de iniciativa legislativa de competencia del Concejo Metropolitano de Quito, en función de los siguientes argumentos:

1. **Competencia:**

El artículo 13, letra a) de la Resolución No. C-074, de 08 de marzo de 2016, establece: “Para el tratamiento y aprobación de ordenanzas se observará el siguiente procedimiento: a) el proponente de la iniciativa remitirá, mediante oficio, el texto propuesto a la Secretaría General del Concejo que incluya el nombre de la comisión a la que se deberá enviar para el procesamiento adecuado. La Secretaría General luego de verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto y en el plazo máximo de 8 días, enviará formalmente la propuesta al presidente o la presidenta de la comisión correspondiente, para su procesamiento”.

Por su parte, el citado artículo 13, letra a) de la Resolución C-074, se desprende que le

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

corresponde al titular de la Secretaría General proceder a verificar el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo a remitir el proyecto a la Comisión que corresponda, en razón de la materia.

## **2. Análisis de verificación sobre el cumplimiento de requisitos de procedibilidad:**

### **2.1. Iniciativa normativa:**

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito regulan las facultades legislativas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 88, letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, señala: “Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:... b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo”. El presente proyecto de ordenanza alude a la iniciativa asumida conjuntamente por tres miembros del Concejo Metropolitano.

El mismo cuerpo normativo, en su artículo 87, letra v) establece: “Al concejo metropolitano le corresponde:... v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

En definitiva, se concluye que los proponentes cuentan con competencia suficiente para asumir la iniciativa legislativa en cuestión e impulsarla.

### **2.2. Requisitos formales**

De conformidad con el artículo 322 del COOTAD, los proyectos de ordenanzas deben referirse a una sola materia y contendrán:

1. La exposición de motivos,
2. El articulado que se proponga; y,
3. La expresión clara de los artículos que se derogan o reforman con la nueva ordenanza.

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

### **2.2.1 Unidad Normativa**

El proyecto normativo, materia de análisis tiene por objeto: "...defin[ir] el procedimiento a seguir una vez culminado el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado y cuando corresponda, en urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito, que incluye la titularización individual de los predios y el levantamiento de hipotecas y gravámenes a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito instituidas en garantía para el cumplimiento de obras en los citados casos".

De la revisión de su articulado, se constata que, dentro del marco de regulación propuesto, el proyecto de ordenanza atiende a los trámites tendientes a la notificación, protocolización notarial e inscripción en el registro de la propiedad; así como el proceso de titularización individual de los predios, ejecución, plazo y desarrollo de las obras que conforman el sistema público de soporte, levantamiento de hipotecas. De esta revisión, se constata que el proyecto cumple con el requisito de unidad normativa por referirse a un solo ámbito de regulación.

### **2.2.2 La exposición de motivos:**

Dentro del documento analizado, consta que el proyecto cuenta con la debida exposición de motivos, la misma que es clara y coherente con el ámbito de regulación y los objetivos perseguidos por el proyecto. Entre los principales, destacamos:

"Varias organizaciones vecinales, principalmente de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que han realizado ya sus obras de infraestructura, y que en su mayoría no realizan el requerimiento para que se efectúen las inspecciones de finalización de obra, no han logrado levantar sus hipotecas debido a que no cuentan con un informe de obras emitido por la administración zonal correspondiente, y si lo obtuvieren, la definición de multas que en su mayoría han establecido un parámetro de 1 x 1000 por cada día por retraso en la ejecución de obras, se lo vincula con el levantamiento de hipotecas.

Estas situaciones impiden a los vecinos de los asentamientos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, levantar las hipotecas establecidas en favor del MDMQ, pues se carece de informes de inspección para verificar el avance de las obras obligadas a realizar, o precisamente por la ausencia de estos informes, se desconoce hasta cuando se debería establecer las multas que ameriten por el retraso existente en la ejecución de obras.

La situación narrada ocasiona problemas a los vecinos involucrados en dichos casos, lo

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

cual no les permite consolidar sus propiedades en favor de sus familias, impidiéndolas realizar préstamos o contratos de compraventa debido a la presencia de hipotecas en sus propiedades.

Debido al vacío normativo, no se ha logrado por parte de las administraciones zonales, proceder con el cálculo de multas, lo que dificulta el levantamiento de hipotecas y en la actualidad una gran cantidad de organizaciones vecinales se encuentran en esta situación sin la posibilidad de encontrar un procedimiento normado desde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que solviente esta situación y que establezca lineamientos regulatorios para solventar inconvenientes futuros”.

En definitiva, el proyecto en referencia cuenta con Exposición de motivos, conforme lo exige la normativa para su calificación.

#### **2.2.3 Sobre el articulado que se propone:**

El mentado proyecto se integra por veintiún (21) artículos, cuatro (4) disposiciones generales y siete (7) disposiciones transitorias.

En consecuencia, se ratifica que el proyecto cumple con el requisito de contener el articulado que propone.

#### **2.2.4. Sobre los artículos que se derogan o reforman**

Por tratarse de una normativa que corresponderá a una Ordenanza Metropolitana que incorpora un título en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resulta evidente que el Proyecto de ordenanza identifica las modificaciones que sufriría el régimen municipal, en caso de que el Proyecto prospere y alcance su sanción. Por lo tanto, cumple con el requisito material de análisis.

### **3. Comisión que debería procesar el Proyecto**

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 20 establece que las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edificio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir: antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.

De acuerdo con el artículo 67 del Código Municipal, a la Comisión de Ordenamiento Territorial, le corresponde:

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

“Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que contengan el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para lo cual propondrá la inclusión de las modificaciones aprobadas en el Plan de Ordenamiento Territorial”.

Siendo así, y en razón de la materia sobre la cual versa el proyecto de ordenanza y el señalamiento formulado por los proponentes, la tramitación de la presente iniciativa le corresponde a la **Comisión de Ordenamiento Territorial**.

Sin perjuicio de lo expuesto, me permito comunicar que mediante Memorando No. GADDMQ-SGCM-2022-0365-M, de 07 de junio de 2022, la Secretaría General del Concejo calificó el proyecto de: “Ordenanza que establece el proceso post regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados”; cuya iniciativa corresponde al señor concejal metropolitano, Luis Reina Chamorro y que se tramita en el seno de la Comisión de Planificación Estratégica, por requerimiento del proponente.

#### **4. Publicación**

Finalmente, me permito comunicar que el proyecto en referencia se encontrará disponible para consulta pública en el portal "Concejo Abierto de Quito", [gobiernoabierto.quito.gob.ec](http://gobiernoabierto.quito.gob.ec), Sección Transparencia, Concejo Abierto, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse a la silla vacía, previo al cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes  
**SECRETARIO GENERAL**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

Referencias:

- GADDMQ-DC-ANL-2023-0015-O

Anexos:

- Proyecto de Ordenanza Hipotecas al 6enero2022.docx  
- Iniciativa Conjunta multas-signed.pdf  
- GADDMQ-DC-ANL-2023-0015-O.pdf  
- GADDMQ-DC-ANL-2023-0013-O.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejalejo Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL BEDÓN GARZÓN RENÉ**

Señora  
Ayde Marilu Chala Quilumba  
**Concejalejo Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL IZURIETA MOLINA MARIA PAULINA**

Señora Licenciada  
Laura Alexandra De Los Angeles Altamirano Luna  
**Concejalejo Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL ALTAMIRANO LUNA LAURA ALEXANDRA DE LOS ANGELES**

Señor  
Luis Humberto Robles Pusda  
**Concejalejo Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL ROBLES PUSDA LUIS**

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Prosecretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
Diego Andres Zambrano Alvarez  
**Coordinador de Gestión de Concejo**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Doctora  
Glenda Alexandra Allan Alegria  
**Secretaria de Comisión**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora  
Veronica Patricia Loachamin Jarrin  
**Gestión de Concejo**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2023**

Señorita Licenciada  
Leslie Sofia Guerrero Revelo  
**Coordinadora de Gobierno Abierto**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señorita Licenciada  
Rosa Herminia Moncayo Bustamante  
**Asesora**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor  
Hernan Patricio Salazar Rivera  
**Técnico**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2023-01-11	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2023-01-12	

