

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0073-O**

**Quito, D.M., 28 de febrero de 2020**

**Asunto:** Exp. No. 2019-02814 Ref.: Informe Legal Recurso de Apelación

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe legal:

**1. Antecedentes**

1. El Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Municipal No. 3409, de 07 de febrero del 2003, aprobó la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor del Comité Barrial Promejoras Paraíso de los Pinos, ubicado en la parroquia Conocoto; en su artículo 9, en garantía para la ejecución de las obras, dispuso que quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, además prohibidos de enajenar, hasta la terminación total de las obras, todos los lotes que conforman la referida Urbanización.
2. La Resolución No. 0319, de 18 de mayo de 2011, otorga competencia a las Administraciones Zonales para resolver sobre las solicitudes de levantamiento de prohibiciones de enajenar, así como también las solicitudes de cancelación y subrogación de hipotecas impuestas en garantía de obras de urbanización, en casos tales como:

*Artículo 1. a) "Cuando las obras de urbanización de estructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad, energía eléctrica se hayan ejecutado en el 100% sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas, previo informe de la Unidad de Fiscalización de la Administración Zonal..."*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0073-O**

**Quito, D.M., 28 de febrero de 2020**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2019-2038-O, la Mgs. Ximena del Carmen Villafuerte Mejía, Administradora Zonal Valle de los Chillos, adjunta la Resolución No. 47-AMZCH-DAJ-2019, de 02 de septiembre de 2019, a través de la cual emitió CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE para la CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA y el LEVANTAMIENTO DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR que por obras de infraestructura pesan sobre el lote de terreno No. 89, predio No. 696996, de propiedad de los cónyuges PATRICIA MARUJA TIXI PAUCAR y LUIS ALBERTO TIXI RAMÍREZ, situada en la parroquia Conocoto del Comité Barrial Promejoras Paraíso de los Pinos, que es una Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo de este Distrito Metropolitano.
2. La señora Patricia Maruja Tixi Paucar, propietaria del predio No. 696996, sobre el que pesa la hipoteca y la prohibición de enajenar por obras de infraestructura, interpone recurso de apelación a la Resolución No. 47-AMZCH-DAJ-2019, de 02 de septiembre de 2019.

**1. Informes técnicos de la Administración Zonal Los Chillos, Fiscalización, Dirección Jurídica**

1. Mediante Informe Técnico No. 079-2019-FIS, de fecha 29 de julio del 2019, el Jefe de Fiscalización, en lo pertinente manifestó:

*"...al respecto me permito indicar que durante la inspección se observó que el frente del lote está en buenas condiciones, pero hay aceras muy deterioradas y hasta inexistentes en el tramo vial correspondiente al lote obstaculizando la libre circulación peatonal. Por lo tanto, la Unidad de Fiscalización informa que, una vez realizada la inspección, no se cumple con lo establecido en la Resolución No. 319 y Ordenanza No. 3431 al respecto de obras de urbanización o de infraestructura básica por lo que se emite informe técnico desfavorable a la presente solicitud para la cancelación de hipoteca y para el levantamiento de la prohibición de enajenar. Además, conforme a la Resolución No. 319, artículo 2, párrafo 3, es preciso anexar el certificado de avance de obras emitido por una directiva vigente de la urbanización y debidamente aprobada por el MIDUVI (adjuntar acta de nombramiento de directiva...".*

1. Mediante Informe Legal No. 167-AMZCH-DAJ-19 de fecha 02 de septiembre del 2019, la Directora de Asesoría Jurídica (E), emitió CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE para la cancelación de la hipoteca y el levantamiento de la prohibición de enajenar que por obras de urbanización pesan sobre el lote No. 89, predio No. 696996 de propiedad de los cónyuges PATRICIA MARUJA TIXI PAUCAR y LUIS ALBERTO TIXI RAMIREZ, situado en la parroquia Conocoto del Comité Barrial Promejoras Paraíso de los Pinos, que es una Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo de este Distrito Metropolitano

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0073-O**

**Quito, D.M., 28 de febrero de 2020**

**1. Fundamentos jurídicos**

- 2.
- 3.
- 4.

1. El artículo 240 de la Constitución de la República dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
2. La Ordenanza Municipal No. 3409, de 07 de febrero de 2003 de aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo a favor del Comité Barrial Promejoras Paraíso de los Pinos, ubicado en la parroquia Conocoto, mencionada en los antecedentes.
3. La Resolución de Concejo No. 0319, de 18 de mayo de 2011, que otorga competencia a las Administraciones Zonales para resolver sobre las solicitudes de levantamiento de prohibiciones de enajenar, así como también las solicitudes de cancelación y subrogación de hipotecas impuestas en garantía de obras de urbanización, referida en los antecedentes; y, que establece la posibilidad de apelación de las resoluciones desfavorables de las Administraciones Zonales.

**1. Análisis e informe jurídico**

1. Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración al Recurso de Apelación, interpuesto en contra de la Resolución No. 47-AMZCH-DAJ-2019, de 02 de septiembre de 2019, se analiza que en la misma se resolvió NO AUTORIZAR la cancelación de la hipoteca y el levantamiento de la prohibición de enajenar por obras de infraestructura que pesan sobre el predio en cuestión, en virtud de la falta de cumplimiento de la Ordenanza Municipal No. 3409, de 07 de febrero de 2003 y del artículo 1. a) de la Resolución No. 0319, de 18 de mayo de 2011.
2. En dicha resolución se requiere que las obras de urbanización de estructura básica se hayan ejecutado en el 100% sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas, previo **informe de la Unidad de Fiscalización**.
3. Mediante Informe Técnico No. 079-2019-FIS, de 29 de julio de 2019, se menciona que, una vez realizada la inspección, no se cumple con lo estipulado en la Resolución No. 319 y Ordenanza No.3431, al respecto de obras de urbanización o de infraestructura básica, por lo que se emite INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE, a la presente solicitud para la cancelación de hipoteca y levantamiento de la prohibición de enajenar.
4. El contribuyente en su recurso de apelación menciona que existen Informes Técnicos

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0073-O**

**Quito, D.M., 28 de febrero de 2020**

de la Unidad de Fiscalización que se contradicen, de los cuales se recalca lo siguiente: **(i)** En el Informe Técnico, enviado a través de Memorando No. 0059-FIS, de 19 de octubre de 2015, suscrito por el Arq. Edwin Gavilánez, Director de Gestión del Territorio, menciona que se *“requiere que la acera frontal del lote esté en buen estado, y que permita la circulación; se recomienda la limpieza y resane de la acera en el caso de ser necesario. Informe Técnico: No Favorable”*; **(ii)** En el Informe Técnico No. 00155-FIS, de 29 de agosto de 2018, suscrito por el Ing. Daniel Suárez Pérez, Director de Gestión de Territorio, señala que *“durante la inspección se observó que el bordillo del frente del lote está sobresaliente en relación al nivel de la acera generando un obstáculo para el peatón, además se aprecia que en el tramo de la vía correspondiente al lote existen montículos de tierra y césped sobre la acera obstaculizando la libre circulación peatonal y no permitiendo apreciar su estado, y en otras partes la acera está deteriorada y hasta inexistente. INFORME TÉCNICO: DESFAVORABLE”*; y, **(iii)** en el Informe Técnico No. 0009-FIS, de 17 de enero de 2019, suscrito por el Ing. César Galarza, Jefe de Fiscalización, indica que *“realizada la inspección se pudo observar que donde se encuentra el lote de terreno no se han ejecutado el 100% de las obras de urbanización (vialidad) dispuestas en la Ord. Municipal 3431, Art. 7.- Las obras a ejecutarse (...) y su plano de aprobación; como indican las fotografías 1 y 3., a fin de verificar el cumplimiento de lo establecido en la antes mencionada ordenanza por lo tanto se emite informe técnico desfavorable para el levantamiento de la prohibición de enajenar. Además, el dueño frentista del lote deberá actualizar el Certificado del Representante Legal de la Urbanización; requisitos como indica la Resolución 319 Art. 1 del literal a. INFORME TÉCNICO: DESFAVORABLE”*.

5. Consecuentemente, en los tres informes, citados por el recurrente, se observa que existen conclusiones con respecto a la ejecución de las obras, vialidad y circulación, razones por las cuales se emiten informes técnicos desfavorables, dado que no cumplen con lo dispuesto en la normativa legal aplicable, citada en los mismos. Posteriormente se emite el Informe Técnico No. 079-2019-FIS de fecha 29 de julio del 2019, suscrito por el Jefe de Fiscalización de la Administración Zonal Los Chillos, quien informa que durante la inspección se observó que el frente del lote está en buenas condiciones pero hay aceras muy deterioradas y hasta inexistentes en el tramo vial correspondiente al lote obstaculizando la libre circulación peatonal. Por lo tanto la Unidad de Fiscalización informa que una vez realizada la inspección, no se cumple con lo establecido en la Resolución No. 319 y Ordenanza No. 3431 al respecto de obras de urbanización o de infraestructura básica por lo que se emite informe técnico desfavorable a la presente solicitud para la cancelación de hipoteca y para el levantamiento de la prohibición de enajenar.
6. En razón de lo expuesto, conforme al contenido de la Resolución de la Administración Zonal Los Chillos, y a los informes técnicos citados en la misma, se establece que existen aceras deterioradas e inexistentes en el tramo vial correspondiente al lote respecto del cual se ha solicitado la cancelación de hipoteca y prohibición de

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0073-O**

**Quito, D.M., 28 de febrero de 2020**

enajenar, por lo que esta Procuraduría Metropolitana considera que en el presente caso no se ha cumplido con lo dispuesto en el art. 1, letra a) de la Resolución de Concejo Metropolitano respecto al porcentaje del 100% en la ejecución de las obras sobre la vía donde se encuentra el lote, resultando improcedente autorizar la cancelación de hipoteca y la prohibición de enajenar que pesa sobre el predio No. 696996. Los contribuyentes, podrán solicitar la cancelación de hipoteca y levantamiento de la prohibición de enajenar sobre su predio, No. 696996 cumpliendo con la ejecución de las obras sobre la vía donde se encuentra el lote de conformidad, con lo dispuesto en la Resolución de Concejo No. 0319 de 18 de mayo de 2011.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**