

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0508-O

Quito, D.M., 09 de febrero de 2021

Asunto: Informe sobre garantía de la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los servidores del Ministerio del Ambiente". Exp.PM Nro. 2017-01014 / 2021-00181

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 N° 000004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Objeto y alcance

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0228-O, de 20 de enero de 2021, la Secretaría General del Concejo (E), remitió la Resolución No. 02-CUS-2021 de la Comisión de Uso de Suelo de 18 de enero de 2021, a fin de que se cumpla con lo dispuesto en la misma.
2. Con Resolución Nro. 02-CUS-2021, el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la Observación No. 3, estableció que: «según el artículo 4 de la Ordenanza No. 0163 los urbanizadores tenían la obligación de rendir una garantía por la ejecución de las obras a favor del Municipio de Quito, en la forma y condiciones establecidas en el artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 156. Debido a que en el artículo 4 del proyecto de Ordenanza se está disponiendo la hipoteca como primera garantía para la ejecución de obras, es necesario primero verificar la situación de la garantía que fue emitida en cumplimiento del artículo 4 de la Ordenanza Nro. 0163, a efecto de no contar con dos garantías sobre el mismo objeto (ejecución de obras)»; para tal efecto se dispuso solicitar un informe a Procuraduría Metropolitana..
3. Este informe se refiere, en función del requerimiento a indicar la situación de la garantía dispuesta en el art. 4 de la ordenanza No. 163, sancionada el 25 de abril de 2017, mediante la cual se aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente".
4. Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el art. 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el art. 1 letra c) de la resolución A-005, del Alcalde Metropolitano. La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde a la Comisión.

Marco para análisis jurídico

1. Mediante Ordenanza No. 163 sancionada el 25 de abril de 2017 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de noviembre de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente"
2. El art. 4 de la referida ordenanza, establece la obligación de los urbanizadores de rendir garantía, de acuerdo al art. 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156, a favor del Municipio por el valor de USD 744.570,82 para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
3. El art. 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 256 (actual art. III.6.116 del Código Municipal), al referirse a las garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones, disponía:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0508-O

Quito, D.M., 09 de febrero de 2021

«1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía. 3. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes. [...]»

4. Mediante Oficio No.257-G-CLP-IC, de 14 de noviembre de 2018, dirigido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la Tgla. Irma Castillo, Gerente de la Cooperativa de Vivienda “La Primavera”, manifestó, en su parte pertinente, que la Ordenanza No. 163 aprobó la Ordenanza a favor de la Cooperativa de Vivienda “La Primavera”, la cual hasta la actualidad no se ha podido dar cumplimiento con la entrega de la garantía para iniciar con el proceso de las obras de infraestructura, la cual está conformada por 56 socios en su mayoría de escasos recursos económicos, por lo que solicitó que sean tomados como garantía los predios de la urbanización ya que no disponen de otros predios, cheques certificados, pólizas, papeles fiduciarios que cubran el 100 % requerido por el Municipio.
5. Con Oficio Nro. GADDMQ-PM- SAUOS-2019-0081-O del 31 de octubre de 2019, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable, para que de considerarlo pertinente, la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza No. 163 sancionada el 25 de abril de 2017, en los términos establecidos en el proyecto de ordenanza que se adjuntó y que se refieren a: (i) el cambio de denominación de la Urbanización, estableciendo que se la aprueba como urbanización de interés social de desarrollo progresivo; (ii) el otorgamiento de un nuevo plazo para la ejecución de obras (ocho años); y, (iii) la constitución de hipoteca sobre los lotes de la urbanización, como garantía para la ejecución de sus obras de infraestructura.

Análisis y criterio jurídico

Con el propósito de atender el requerimiento de la Comisión de Uso de Suelo y con sustento en los documentos citados en el marco jurídico de este informe me permito informar lo siguiente:

La Ordenanza No. 163, que aprobó la Urbanización “Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente”, en el art. 4 establece la obligación de los urbanizadores de rendir garantía, de acuerdo al art. 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156, a favor del Municipio por el valor de USD 744.570,82 para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Esta garantía, según el régimen jurídico aplicable, puede constituirse a través de hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro (de predios distintos a los de la urbanización), papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal.

La Gerente de la Cooperativa, mediante Oficio No.257-G-CLP-IC, de 14 de noviembre de 2018, manifestó la imposibilidad de cumplir con la presentación de la garantía para ejecución de obras de infraestructura, a través de los instrumentos que establecía la normativa municipal para las urbanizaciones sujetas a reglamentación general, debido a situaciones de índole económico y por no disponer de otros predios para hipotecarlos.

En razón de lo expuesto y conforme lo manifestado por la Gerente de la Cooperativa se determinó que no se presentó la garantía establecida en el art. 4 de la Ordenanza No. 163, por la imposibilidad expuesta; proponiendo, por otra parte, la modificatoria de la Ordenanza No. 163, para que se le permita, bajo el régimen de las urbanizaciones de interés social, constituir como garantía, la hipoteca de los lotes producto de la urbanización, situación permitida exclusivamente para este tipo de habilitación de suelo y que se podría rendir

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0508-O

Quito, D.M., 09 de febrero de 2021

una vez que se autorice la modificatoria de la Ordenanza No. 163, constituyéndose así en la única garantía que los urbanizadores deben constituir para la ejecución de las obras de urbanización.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0228-O

Anexos:

- GADDMQ-DCC-SMGI-2021-0006-.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-0064-O.pdf
- resolución_nro._002-cus-2021_-_la_primavera.pdf
- anexo_5.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

