



*Juan Báez Bulla*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-BBJF-2024-0041-O**

**Quito, D.M., 11 de enero de 2024**

**Asunto:** Observaciones al Proyecto de Ordenanza, Procedimientos de Post-Regularización Levantamiento de Hipotecas.

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En relación al Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.7 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA PROCEDIMIENTOS DEPOST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", me permito presentar las siguientes observaciones:

1.- Considerando que el presente proyecto de ordenanza trata sobre el LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS, una figura jurídica del derecho civil, es importante que en análisis del informe y en los considerandos del proyecto de ordenanza se haga constar el contenido de los artículos 2309 y 2336 del Código Civil.

*"Art. 2309.- Hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor"*

*"Art. 2336.- La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.*

*Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el cumplimiento de la condición resolutoria, según las reglas legales.*

*Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.*

*Y por la cancelación que el acreedor otorgue por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva"*

2.- En el Informe en Nro. 1 **OBJETO DEL INFORME** y Nro. 6, "**DICTAMEN DE LA COMISIÓN**", sugiero que el nombre del proyecto se ponga como: "**ORDENANZA**



*Juan Báez Bulla*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-BBJF-2024-0041-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2024

***METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.7 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA PROCEDIMIENTOS DE POST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO***, conforme se ha titulado en el texto del proyecto de ordenanza, a fin que guarden relación.

3.- Considerando las disposiciones del numeral 5 del artículo 11 de la Constitución de la República, el numeral 6 del artículo 3 de la Ley Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos; y, el artículo 16 del Código Orgánico Administrativo, que prevén los principios *Pro administrado e informalismo y de proporcionalidad*

En este sentido, es importante que para el cálculo de la multa se consideren los siguientes factores: el tiempo en el cual debió cumplirse las obras conforme el cronograma valorado, el porcentaje de obras que no se ejecutaron dentro del plazo o de aquellas que falta por ejecutarse y que el incumplimiento sea de aquellas obras que debe cumplir estrictamente el administrado, pues se debe considerar que hay obras que en primer lugar debe ejecutar el propio Municipio.

Por las consideraciones expuestas sugiero en los incisos segundo y tercero del **artículo innumerado 13.- "Del cálculo de la multa"**, del Proyecto de Ordenanza, los siguientes textos alternativos.

*"El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto según el porcentaje de obras no ejecutadas, conforme el cronograma valorado de la ejecución de obras. Dichos valores serán cobrados vía coactiva".*

*"En los casos en los que la Ordenanza Metropolitana no establezca multas por incumplimiento del término, o en el caso de que no cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, o el incumplimiento de las obras que debió ejecutar los titulares de los predios individuales no es imputable a su responsabilidad, la municipalidad no impondrá multa".*

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



*Juan Báez Bulla*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-BBJF-2024-0041-O**

**Quito, D.M., 11 de enero de 2024**

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. Juan Fernando Baez Bulla  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL BAEZ BULLA JUAN FERNANDO**

Copia:

Señor Abogado  
Pedro Jose Cornejo Espinoza  
**Prosecretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

| Acción                                  | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha      | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: POLO AQUILES ASQUI PEREZ | pa                 | DC-BBJF       | 2024-01-11 |         |
| Aprobado por: Juan Fernando Baez Bulla  | jfbb               | DC-BBJF       | 2024-01-11 |         |

