



Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

Informe de pertinencia del proyecto de “Ordenanza Metropolitana reformativa 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”

17 de febrero 2023

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

1. ANTECEDENTES

Con Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0013-O, de 10 de enero de 2023, la señora Concejala Metropolitana, Amparito Narváez, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la iniciativa legislativa conjunta desarrollada por los Concejales Metropolitanos Luis Reina, Fernando Morales y Amparito Narváez, respecto al 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".

Mediante Resolución No. 002-COT-2023, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la sesión No. 083, de 20 de enero de 2023, resolvió: "a) *Dar por conocido el proyecto de "Ordenanza Metropolitana reformativa al Libro IV.7 sobre ordenamiento territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de postregularización 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, b) solicitar a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Dirección Metropolitana Financiera; y, Procuraduría Metropolitana, emitan los informes técnicos y legales del proyecto de Ordenanza materia de esta resolución.*"

Con Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0049-O, de 23 de enero de 2023, la señora Concejala Metropolitana, Amparito Narváez, solicitó a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana emitir el informe respectivo.

Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0205-O, de 03 de febrero de 2023, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana realizó varias observaciones relacionadas con el texto de la propuesta de ordenanza relacionadas con: le procedimiento para la solicitud de inspección de estado de obras, procedimiento para el cálculo de la multa por incumplimiento del cronograma de obras, levantamiento de hipotecas, entre otras observaciones; por lo que, se remitió una propuesta de modificación al texto del proyecto de ordenanza.

Con Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0105-O, de 09 de febrero de 2023, la señora Concejala Metropolitana Amparito Narváez, indicó que se remite un nuevo texto de ordenanza en el cual se incorporaron observaciones del señor Concejal Luis Robles y requirió nuevamente se emita el informe correspondiente, a fin de que el Proyecto de Ordenanza sea tratado en la Comisión de Ordenamiento Territorial.

2. OBJETO

El objeto de este informe es emitir la pertinencia técnica para la aplicación del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA 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".

3. ANÁLISIS

A través de la Resolución Nro. RC-2007-0076, de 12 de diciembre de 2007, se expidió el Manual Orgánico Funcional del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual, se define como una de las funciones de las Administraciones Zonales: "(...) *Numeral 3.- Efectuar la recepción de las obras de urbanización, tramitación de levantamientos de hipotecas, prohibiciones de enajenar*". Cabe enfatizar que dicho Manual, únicamente se refiere a **obras de urbanización**. Los asentamientos humanos de hecho, no son urbanizaciones.

Por otro lado, cabe indicar que es común que en el articulado de las ordenanzas que regularizan los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se delegue el control de la ejecución de las obras de aquellos a la Administración Zonal correspondiente, hasta la terminación de las mismas. El informe técnico final que se emite para este efecto, es indispensable para la cancelación de la hipoteca, obligación que nace con la ordenanza y que está ligada al cumplimiento de la ejecución de las obras por parte de los copropietarios del asentamiento humano.

Sobre la base de estos antecedentes, a continuación se sugieren las siguientes modificaciones al Proyecto de Ordenanza que esta Secretaría General propone:

1. Título de la ordenanza.

En las ordenanzas que aprueban y reconocen los fraccionamientos de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo se establece como garantía para la ejecución de las obras, por parte de los copropietarios, la hipoteca de los lotes que conforman el macro lote.

El proyecto de ordenanza, conforme se señala en la exposición de motivos y articulado, únicamente tiene como objeto levantar las hipotecas de asentamientos humanos de hecho y consolidado, y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que han ejecutado sus obras, pero se debe agregar que éstas no han sido levantadas en las Administraciones Zonales, debido a: 1. Vacíos legales en las ordenanzas de aprobación del asentamiento humano de hecho y en la normativa que las regula. 2. Los copropietarios no informan a las Administraciones

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

Zonales cuando terminan las obras ni solicitan el levantamiento de la hipoteca. 3. Los copropietarios nunca realizan las obras. Por lo tanto, se recomienda agregar estas tres casuísticas que no permiten el levantamiento de las hipotecas, en la exposición de motivos.

Por otro lado, otros gravámenes establecidos en las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos como la "prohibición de enajenar", son impuestos por otras autoridades públicas o privadas, las que realizarán el levantamiento de este gravamen específico en cuanto se haya cumplido el objeto por el cual fue impuesto. Esta aclaración se realiza a fin de evitar confusiones, porque el fin del proyecto de ordenanza es levantar hipotecas y no gravámenes, que no es de competencia de la Administración Zonal.

En este sentido, y en concordancia con el objeto del Proyecto de Ordenanza, se propone reemplazar el título por el siguiente texto:

“Ordenanza Metropolitana Reformativa al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que agrega los procedimientos para el levantamiento de hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito”.

2. Artículo Innumerado 5.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.-

Se sugiere eliminar el presente artículo en virtud que el proceso de inscripción lo realiza el administrado.

3. “Artículo Innumerado 6.- Notificación.

Se sugiere reemplazar por el siguiente texto:

Artículo Innumerado 6.- Notificación. – EL Registro de la Propiedad, una vez inscrita la Ordenanza Metropolitana, en un plazo no mayor a treinta días, notificará a las siguientes dependencias municipales: Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Empresa Eléctrica de Quito, Procuraduría Metropolitana, y a la administración zonal correspondiente.

4. Artículo innumerado 7.- Liquidación de Contribución Especial de Mejoras por obras Distritales y Locales.

De acuerdo a lo propuesto en el proyecto de ordenanza en el artículo innumerado 7 se menciona únicamente la liquidación de obras de alcance distrital y local; sin embargo, se debe considerar que, para los procesos de catastro para la generación de nuevos predios,

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

conforme lo establecido en la normativa vigente de la Dirección Metropolitana de Catastro, se deberá realizar la liquidación de todos los tributos, tasas y contribución especial de mejoras del predio global, por lo que se sugiere modificar texto del artículo de la siguiente manera:

“Artículo Innumerado 7.- Liquidación de tributos, tasas y contribuciones.- Para la generación de nuevos predios producto de una habilitación de suelo de asentamientos humanos de hecho o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, se deberá realizar la liquidación de todos los tributos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que rigen sobre el predio global.”

5. Artículo innumerado 8.- Emisión de nuevos números y catastro de predios.

En virtud de que los requisitos y el procedimiento determinado en el artículo innumerado 8 del Proyecto de Ordenanza ya se encuentran definidos en instrumentos de la Dirección Metropolitana de Catastro para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados y para las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, se sugiere eliminar este artículo, a fin de no interferir en los procedimientos que están vigentes.

6. Artículo innumerado 9.- Escrituras individuales.

El artículo innumerado 9 únicamente refiere a los asentamientos humanos de hecho y consolidado” y omite hacer mención a las “urbanizaciones de interés social”; por lo que, se propone aumentar un párrafo con el siguiente texto:

“En los casos de urbanización de interés social y desarrollo progresivo el proceso de escrituración individual lo llevará a cabo el o los copropietarios.”

7. Artículo innumerado 10.- Plazo de ejecución de obras.

En el texto del artículo innumerado 10 únicamente se hace referencia a cómo establecer la fecha de inicio de ejecución de las obras en los casos que en las ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo no se encuentre definido, sin considerar qué sucede en los casos en los que los copropietarios no ejecuten las obras, por lo que se sugiere reemplazar el texto del artículo, por el siguiente:

“Artículo innumerado 10.-Fecha de inicio de ejecución de obras.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés

social y desarrollo progresivo deberán iniciar las obras conforme a la fecha determinada en las ordenanzas que los regulan y en sus anexos.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas no establezcan la fecha de inicio de ejecución de obras, se tomará la fecha de inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad, como fecha de inicio de ejecución de las obras. “

Además, se recomienda considerar el tiempo para la ejecución de obras, por lo que se deberá agregar el siguiente artículo:

“Artículo innumerado 11.-Plazo para la ejecución de obras.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo deberán ejecutar las obras conforme el plazo determinado en las ordenanzas que los regulan y en sus anexos.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas no establezcan el plazo para ejecutar las obras, una vez cumplidos cinco (5) años a partir de la fecha de inicio de ejecución de obras, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá ejecutar dichas obras conforme lo determinado en la normativa vigente; y, su valor será cobrado a cada copropietario o propietario conforme la normativa vigente, y los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas establezcan el plazo para ejecutar las obras, y no hayan sido ejecutadas total o parcialmente, una vez cumplidos dos (2) años a partir de la fecha de vencimiento del plazo para ejecutar las obras, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá ejecutar dichas obras conforme lo determinado en la normativa vigente; y, su valor será cobrado a cada copropietario o propietario conforme la normativa vigente, y los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan.”

8. Artículo innumerado 11.- De la petición de seguimiento de obras.-

Se sugiere eliminar la palabra: “procesos” debido a que el seguimiento a las obras, no es un proceso, sino una acción administrativa.

9. Artículo innumerado 12.- Solicitud inspección de obras.-

En el numeral 8 y 9 del artículo innumerado 12 se debe aclarar las 3 situaciones de hecho que pueden existir para la ejecución de las obras, y conforme aquello, redactar los supuestos jurídicos y utilizar los términos correspondientes: 1. Obras ejecutadas por la propia comunidad. 2. Obras auto gestionadas; es decir, obras ejecutadas por un tercero, a petición de la comunidad. 3. Obras de cogestión; es decir, obras que realiza la comunidad con un tercero.

10. Artículo innumerado 14.- Obligación de los copropietarios de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en el proceso mediante iniciativa pública.

En el artículo innumerado 14 se debe eliminar la frase: “artículo XII” y reemplazarla por: “artículo innumerado 12”, a fin de guardar concordancia con la numeración del articulado del Proyecto de Ordenanza. Además, la frase: “a petición de la Administración”, causa confusión con el objetivo de la disposición, por lo que sugiere modificarla; así por ejemplo: ***“tendrán la obligación de presentar en la Administración Zonal competente, los requisitos establecidos en el artículo innumerado 12 de esta Ordenanza, sin perjuicio de que la Administración Zonal, recopile la información correspondiente para la emisión de los informes correspondientes, previo visitas in situ.”***

11. Artículo innumerado 17.- Del cálculo de la multa.

En el segundo inciso del artículo innumerado 17 ya se define la metodología a aplicar para el cálculo del monto de la multa por incumplimiento del plazo para la ejecución de las obras; por lo que, se propone eliminar el cuarto inciso de este artículo.

En relación al quinto inciso se sugiere modificar el texto propuesto por el siguiente:

“En el caso de que existan ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en las que no se cuente con un presupuesto por ejecución de obras, no se establecerá multas.”

12. Artículo Innumerado 18.- Levantamiento de hipotecas.

Se sugiere eliminar el artículo innumerado 18 e incorporar dos artículos independientes en los que se defina el procedimiento y requisitos para el levantamiento de hipotecas parcial y total.

13. Se sugiere revisar la redacción del texto del Proyecto de Ordenanza y homologar los términos, tales como: asentamientos humanos de hecho (en plural), homologar los propietarios, copropietarios o beneficiarios, Administración Zonal con mayúsculas. Además, se deberá verificar la consecución del articulado y de las Disposiciones Transitorias, para garantizar su secuencia.

14. DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA.

Se sugiere incorporar la palabra “metropolitanas competentes” después de “empresas públicas”

15. DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA.

Se sugiere incorporar una disposición general segunda, la cual haga referencia a la exclusión del cálculo de las multas debido a la emergencia sanitaria por la COVID19.

García Moreno N 6-01 y Mejía (Plaza Cadisán) - PBX: 395 2300 – www.decide.quito.gob.ec

En este sentido, se sugiere el siguiente texto:

“Para el cálculo de multas, se excluirá el período en el cual rigieron las Resoluciones expedidas por el COE Nacional y Metropolitano con motivo de la COVID-19.”

16. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Conforme las atribuciones y competencias de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, se sugiere incorporar un párrafo con el siguiente texto:

“Respecto de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, la socialización estará a cargo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.”

17. En la Disposición Transitoria Segunda se recomienda incluir la finalidad de las inspecciones a realizarse, es decir, que sean ejecutadas para verificar el estado de la ejecución de las obras.

18. La Disposición Transitoria Cuarta, debe ser analizada, en cuanto a las consecuencias que implicarían a los legisladores, eliminar multas que pudieron haberse generado por el incumplimiento de ejecución de obras, así como la responsabilidad administrativa.

4. CONCLUSIÓN

Con base en los antecedentes expuestos, esta Secretaría General considera la pertinencia del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que agrega los procedimientos para el levantamiento de hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito”, en lo referente a las atribuciones de las Administraciones Zonales y de esta Secretaría General otorgadas en la normativa vigente; sin perjuicio, de las observaciones realizadas en el presente informe, las que se pone en consideración para su análisis e inclusión.

ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Verónica Cueva	

ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Revisado por:	Arq. Mario Sáenz	
Aprobado por:	Abg. Carolina Velásquez Rivera	