



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0318-O**

**Quito, D.M., 28 de noviembre de 2023**

**Asunto:** Observaciones al Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas gravámenes e hipotecas

Señor

Michael Romeo Aulestia Salazar

**Concejal Metropolitano**

**DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial saludo, por medio del presente me refiero al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4830-O, de 25 de noviembre del 2023, mediante el cual convoca al suscrito a la Sesión No. 014 - Ordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con el fin de conocer las observaciones al "*Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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*".

Al respecto, me permito poner en su conocimiento las observaciones efectuada en mi intervención:

El artículo Innumerado 2.- Ámbito, está propuesto para los procesos con el régimen jurídico anterior de la vigencia del PMDOT-PUGS No 001-2021, se recomienda que se analice los principios de irretroactividad y favorabilidad de la ley, a fin de que estos puedan ser incluidos en la exposición de motivos y en los informes técnicos.

En el artículo Innumerado 3.- Definiciones, literal b), no debería contemplarse a la Protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad, como etapa, sino como un acto.

Con relación al artículo innumerado 5, es necesario precisar que la normativa municipal no regula el procedimiento específico para protocolizar e inscribir las ordenanzas de urbanización, por lo que es necesario que en el proyecto de ordenanza se regule este procedimiento, sin embargo, se debe tomar en cuenta que en el caso de Urbanizaciones de Interés Social no puede estar a cargo de la inscripción en el Registro de la Propiedad la



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0318-O**

**Quito, D.M., 28 de noviembre de 2023**

Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, ya que en función de sus atribuciones únicamente puede involucrarse el proceso de inscripción de los asentamientos humanos de hecho y consolidados; así como, se debe especificar bajo que mecanismo la Unidad Especial Regula tu Barrio debe informar a la Administración Zonal.

El artículo 5 y 6 no guardan conformidad en los actores que deben protocolizar la ordenanza, en el artículo 5 señala al presidente, y artículo 6 a los copropietarios, se recomienda guardar uniformidad normativa, para no generar confusiones.

En el artículo Innumerado 9.- Escrituras individuales, se debe incluir a las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, para el proceso de escrituración individual, es necesario que se indique que dicho proceso lo llevará a cabo el o los copropietarios de la urbanización.

Adicionalmente, me permito efectuar una propuesta del 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 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.

Después del artículo innumerado 11, se debe tomar en cuenta que, uno de los principales problemas de las Urbanizaciones de Interés Social Progresivo, para el levantamiento de hipotecas es la imposibilidad de ejecutar las obras de urbanización, este punto no ha sido tomado en consideración, por lo que es necesario se analice la factibilidad de incorporar a



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0318-O**

**Quito, D.M., 28 de noviembre de 2023**

las Urbanizaciones de Interés Social, para la ejecución de dicha obras mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o gestión compartida, ya que la norma establece que su construcción será de responsabilidad únicamente del propietario sea esta persona natural o jurídica, para el efecto es necesario reformar los artículos 2557 y 2571 del Código Municipal.

El artículo Innumerado 15.- Del cálculo de la multa, este debe obedecer a un análisis técnico y no discrecional, adicional en el porcentaje de aplicación para el cálculo de multa, el 3%, 4% y 5% el tiempo transcurrido posterior al cumplimiento de plazo de ejecución de obras, es el mismo, se recomienda unificar.

Para el cálculo de la multa, es necesario que se identifique las distintas casuísticas de los administrados, por ejemplo en los casos de las urbanizaciones o los asentamientos que hayan concluido en su totalidad las obras, pero por alguna razón no hayan obtenido el informe técnico final de obras a la fecha de culminación de las mismas, se podría plantear la presentación de una declaración juramentada, con el fin de que se establezca el valor de la multa y proceder con el respectivo levantamiento de la hipoteca.

En el "CAPITULO III, SECCIÓN I, DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS", 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 y la prohibición de enajenar, es necesario que en este capítulo se aclare que estos gravámenes serán levantados por el Municipio, siempre que hayan sido impuestos por él.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO**



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0318-O**

**Quito, D.M., 28 de noviembre de 2023**

Copia:

Señorita

Marisela Caleño Quinte

**Secretaria de Comisión**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: KARINA ELIZABETH CORONEL IDROVO	keci	DC-IGAA	2023-11-28	
Aprobado por: Adrian Antonio Ibarra Gonzalez	aaig	DC-IGAA	2023-11-28	

