

Vento: por comisión de 22/10/2018.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 10 OCT 2018 Hora 15:04

Nº. HOJAS -225h-7

Recibido por: [Firma]

QUITO
PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE-PRO-2017-0392

GDOC. 2018-099592

DM QUITO,

10 OCT 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. PETICIÓN:

Mediante Oficio No. 876-001-2018 de 09 de mayo de 2018, dirigido al Procurador Metropolitano, los señores representantes de la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur y de la compañía BMV Inmobiliaria S.A., solicitan al señor Procurador Metropolitano, se sirva emitir informe favorable para que BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, en su calidad de responsable del Proyecto Divino Niño, por cuenta del Fideicomiso, pueda sustituir la actual garantía real y prohibición de enajenar que pesa sobre los 231 predios identificados en los artículos 5 de la Ordenanza 3446 y 7 de la Ordenanza 3690, por una garantía bancaria y/o una póliza de seguros que cubra el porcentaje remanente de las obras a ejecutarse, en consideración a que el proyecto ha avanzado considerablemente en su ejecución, al punto que ahora es necesario proceder con la construcción y posterior disposición de los inmuebles y unidades habitacionales, que deben ser edificadas sobre los 231 predios que actualmente sirven como garantía de ejecución de las obras de la Urbanización.

II. ANTECEDENTES

1. El Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza No. 3446 sancionada el 27 de marzo de 2003, protocolizada el 23 de abril de 2009, aprobó la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, ubicada en la Av. Simón Bolívar y Camino de El Inca, barrio Turubamba Bajo, parroquia Chillogallo.

El artículo 5 de la referida Ordenanza estableció: "GARANTIA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: Se constituye en primera, especial y preferente hipoteca 230 lotes de acuerdo al siguiente detalle [...], que conforman la Urbanización, quedando además prohibidos de enajenar hasta la terminación total de las obras para lo cual existirá un

informe técnico favorable por parte de la Administración Zonal Sur. ”

2. Mediante Ordenanza No. 3690 sancionada el 23 de julio de 2007, protocolizada el 19 de septiembre de 2007, inscrita el 19 de octubre de 2007, se reformó la Ordenanza No. 3446, que en su parte pertinente manifiesta: *“Disposición Transitoria.- Se autoriza la transferencia de dominio a favor del Fideicomiso Mercantil Bellavista del Sur de los 231 lotes que son parte de la Segunda Etapa. [...] Luego de la transferencia de dominio, los referidos lotes se constituyen en primera, especial y preferente hipoteca, quedando además prohibidos de enajenar hasta la terminación total de las obras de la Urbanización, para lo cual la Administración Quitumbe realizará la supervisión del avance y terminación de las obras de urbanización que deberán ejecutarlas los urbanizadores responsables”*.
3. Con Ordenanza No. 0199, sancionada el 22 de marzo de 2012, se sustituyó el artículo 6 de la Ordenanza No. 3690, mediante el cual se modificó el artículo 7 de la Ordenanza No. 3446 por el siguiente texto: *“Artículo 7.- Plazo para la Ejecución de las Obras.- Las obras se ejecutarán en un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza; siendo responsabilidad de la compañía Urbelsur Cia. Ltda. y del Fideicomiso Bellavista del Sur la ejecución de las mismas.”*

III. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZQ-DAJ-2018 de 20 de septiembre de 2018, el Administrador Zonal de Quitumbe, informa que en la Urbanización existe un avance de obras del 88,04%, el valor de la garantía para la ejecución de las obras faltantes en la Urbanización no puede ser inferior a la suma de USD \$ 1'332.284,17 y que no existe objeción para que la garantía hipotecaria sobre los 231 lotes predios pueda ser sustituida por una póliza de seguros.

IV. BASE NORMATIVA:

La Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en el artículo ... (69), No. 4, establece:

“Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana.

La Ordenanza Metropolitana No. 156 de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, en el artículo ... (33), No. 1, manifiesta:

“Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.- 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 seguros o



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

depósitos en moneda de curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

V. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, contando con el informe de la Administración Zonal Quitumbe, y existiendo la posibilidad legal de sustitución de garantía para la construcción de las obras en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano, la autorización para la sustitución de la garantía de hipoteca y prohibición de enajenar de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur por una póliza de seguros, que cumpla como mínimo los siguientes requisitos:

1. Que cubra el valor total de las obras de urbanización faltantes.
2. Que sea incondicional, irrevocable y de cobro inmediato con solo la notificación de la Administración Municipal, sin trámite previo.
3. Que se otorgue por todo el tiempo que se requiera hasta la entrega a satisfacción de las obras de urbanización y la obtención del certificado de conformidad de finalización de las obras.

El presente informe no incide en los plazos dentro de los cuales tienen que ejecutarse las obras, ni en el cronograma valorado de las mismas, cuya supervisión y control corresponde a la Administración Zonal Quitumbe.

Atentamente,

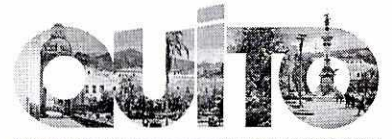

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto el expediente completo (223 Fojas y Un Plano)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mayra Vizuete	PRO		
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo.

392-17



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Oficio Nº. AZQ-DAJ-2018
Quito, 20 SEP 2018
Gdoc.2018-099592

3287

Doctor
Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

De mi consideración:

En atención a su Oficio Expediente Pro-2017-0392 de fecha 02 de julio del presente año, trámite ingresado con Ticket 2018-099592, en el que hace referencia a la sustitución de garantías de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur, requerido por los representantes de Enlace Negocios Fiduciarios S. A. y BMW inmobiliaria S.a. al respecto me permito informar lo siguiente:

Antecedentes:

- a) Con expediente PRO-2017-0392, GDOC 2018-099592, ingresado el 4 de julio de 2018, el señor Subprocurador Metropolitano (e), Edison Yépez, solicitó al señor Administrador de la Zona Quitumbe información, sobre los siguientes aspectos:

"- Porcentaje de avance de obras

-Detalle de obras faltantes.

-Cuantificación de obras faltantes.

-Informe indicando si es procedente la sustitución de la garantía propuesta, indicando el monto por el que debería presentarse la misma, para garantizar la ejecución de las obras de la urbanización en su totalidad".

21 SEP 2018

LH40
Pez

- b) Mediante Memorando AZQ-DAJ-2018-701, de 17 de julio de 2018, el señor Director de Asesoría Jurídica, solicitó al Responsable de Obras Públicas la actualización del Informe Técnico Administrativo de 25 de abril de 2018 e Informe de Avance Obras No. 37-2018-OO de 16 de abril de 2018.
- c) Mediante Memorando No. AZQ-DGT-UOP-2018-0515, de 19 de julio de 2018, el Jefe de la Unidad de Obras Públicas, remitió al señor Director de Asesoría Jurídica, la actualización solicitada, indicando la necesidad de contar con los precios unitarios actualizados y certificados por la EPMOP para determinar el monto de la garantía, dentro del trámite de sustitución en curso.
- d) Mediante Memorando No. AZQ-DGT-UOP-2018-0689, de 21 de agosto de 2018, el Jefe de la Unidad de Obras Públicas remitió al señor Director de Asesoría Jurídica, cuantificando las obras faltantes previamente determinadas.
- e) Mediante Memorando No. AZQ-DAJ-2018-885, de 3 de septiembre de 2018, se solicitó al responsable financiero de la Administración Zonal Quitumbe, informe sobre la procedencia de la sustitución de la garantía real (hipoteca) por una póliza de garantía, conforme consta del requerimiento del administrado.
- f) Con Memorando No. AZQ-JF-150-2018, de 7 de septiembre de 2018, el Responsable Financiero de la Administración Zonal Quitumbe remitió al señor Director de Asesoría Jurídica su informe.

1. REGIMEN JURÍDICO

- a) Con la Resolución No. A026, de 9 de septiembre de 2016, Art. 13, se asignó a las Administraciones Zonales, entre otras, las siguientes atribuciones y responsabilidades:

"h) Otorgar a los solicitantes, a través de los órganos administrativos a su cargo, las autorizaciones y permisos administrativos que le corresponden expedir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de los inmuebles, establecimientos o actividades que se encuentre o realicen en la circunscripción territorial a su cargo"

"i) Procesar, a través de los órganos administrativos a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas,

222

levantamiento de prohibiciones de enajenar y transferencias o reconocimiento de dominio, en los que esté directamente relacionado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

- b) No obstante que las autorizaciones que le corresponden expedir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el levantamiento de hipotecas y prohibiciones de enajenar, respecto de inmuebles ubicados en la circunscripción territorial de la Zona de Quitumbe, como es el caso de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, es de competencia de la Administración Zonal de Quitumbe, el numeral cuarto del artículo (69) de la Ordenanza No. 172, de 30 de diciembre de 2011, exige la aceptación de una segunda hipoteca o una garantía distinta, pero prevista en el Libro del Suelo, requiere de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana:

"... como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana".

En esta norma se basa la petición del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur y BMW Inmobiliaria S.A. de 18 de mayo de 2018, igual que en el caso, del traslado que realizó la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la Procuraduría Metropolitana, con una petición similar, mediante oficio No. STHV-DMGT-0699, ingresado el 13 de febrero de 2017.

- c) Por otra parte, entre las garantías que jurídicamente son admisibles, de acuerdo con artículo innumerado 35 (renumerado como 33), agregado por la Ordenanza No. 156, sancionada el 16 de diciembre del 2011, y sus reformas constan las garantías bancarias y las pólizas de seguros:

"El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastros, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos".

- d) Tanto la Ordenanza No. 172, como la No. 156, y sus reformas, son posteriores a aquella con la que se aprueba la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, por lo que por temporalidad el ordenamiento jurídico expuesto que autoriza la sustitución de garantías en proyectos de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, previo informe favorable de la Procuraduría Metropolitana, es jurídicamente posible.

2. INFORMES TÉCNICOS Y FINANCIEROS

- a) De acuerdo con el Memorando No. AZQ-DGT-UOP-2018-0515, de 19 de julio de 2018, del Jefe de la Unidad de Obras Públicas, consta que las obras faltantes en la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, a cargo del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur es del **88,04**.

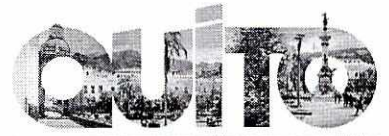
El detalle de las obras faltantes, así como, su cuantificación constan reflejados en el Memorando AZQ-DGT-UOP-2018-0689, de 21 de agosto de 2018.

- b) Desde la perspectiva del área financiera de la Administración Zonal Quitumbe tampoco existe objeción sobre la posibilidad de proceder con la sustitución de la garantía real por una de mayor liquidez, tal como ha sido requerido por los administrados. El informe del Responsable Financiero, al respecto, consta en el Memorando No. AZQ-JF-150-2018, de 7 de septiembre de 2018.

3. CONCLUSIONES Y CRITERIO

En atención a la solicitud de información del señor doctor Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (e), contenida en el oficio ingresado el 2 de julio de 2018 (PRO-2017-0392, GDOC 2018-099592), siguiendo el orden de su petición corresponde exponer las siguientes conclusiones:

- a) El área técnica de la Administración Zonal ha dejado establecido el porcentaje de avance de obras en la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur es del 88,04 %



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

- b) El detalle de las obras faltantes, su cuantificación y el tiempo estimado para su ejecución constan referidas en el Cuadro 1, que se ha extraído del informe contenido en el Memorando AZQ-DGT-UOP-2018-0689, de 21 de agosto de 2018.
- c) Como consta en el referido Memorando AZQ-DGT-UOP-2018-0689, de 21 de agosto de 2018 el valor de la garantía a ser rendida no puede ser inferior a la suma de USD. 1'332.284,17 que corresponde al valor de las obras faltantes.
- d) Desde la perspectiva financiera no existe objeción para que la garantía hipotecaria sobre los 231 predios para la ejecución de las obras de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur pueda ser sustituida por una póliza de seguros.
- e) Desde la perspectiva jurídica, la sustitución de garantías hipotecarias y la prohibición de enajenar sobre los predios que integran un proyecto de urbanización de interés puede ser sustituida por otra, como una póliza de seguros, previo informe favorable de la Procuraduría Metropolitana, de acuerdo con el numeral cuarto del artículo innumerado 69 de la Ordenanza No. 172, de 30 de diciembre de 2011, y artículo innumerado 35 (renumerado como 33), agregado por la Ordenanza No. 156, sancionada el 16 de diciembre del 2011. Una vez obtenido el informe favorable de la Procuraduría Metropolitana, de acuerdo con el Art. 13, letras h) e i), de la Resolución No. A026, de 9 de septiembre de 2016, le corresponde a la Administración Zonal de Quitumbe las actuaciones administrativas para proceder con la autorización de sustitución de garantías referidas al inmueble en el que se desarrolla la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur y el levantamiento de las hipotecas y prohibición de enajenar de los predios que actualmente sirven de garantía.



Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,


Alfonso Muñoz Peñaherrera
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE



Ejemplar 1: Procurador Metropolitano (e)
Ejemplar 2: Dirección de Asesoría Jurídica
Ejemplar 3: Archivo AZQ

Elaborado por:	Dr. Robles	
Revisado por:	Ab. Viteri	
Fecha:	17-09-2018	

*Dr. Robb
atuh*

10-09-2018

A

MEMORANDO No. AZQ-JF-150-2018

PARA: Ab. Ángel Viteri
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA DE LA AZQ

DE: Ing. Diego Murillo
RESPONSABLE FINANCIERO DE LA AZQ

ASUNTO: Informe (sustitución de garantías)

FECHA: Quito DM, a 07 de septiembre del 2018

En referencia a MEMORANDO No AZQ-DAJ-2018-885 del 03 de septiembre del 2018 me permito informar que de acuerdo a la normativa legal vigente NO EXISTE IMPEDIMENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA POR UNA PÓLIZA DE GARANTÍA, ya que según el Artículo innumerado 126 de la Ordenanza Metropolitana No 172, se remite al régimen de licenciamiento metropolitano en los aspectos referidos a su autorización y garantía de obras. De modo que, de conformidad con el artículo innumerado 35 (renumerado como 33), agregado por la Ordenanza Metropolitana 156, sancionada el 16 de diciembre del 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana 433, establece:

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastros, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Diego Murillo
Ing. Diego Murillo.
RESPONSABLE FINANCIERO DE LA AZQ



Acción	Siglas Responsabilidad	Siglas Unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por.	Diego Murillo Ch.	UF	07-09-18	<i>DM</i>

Adjunto: Expediente completo
Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2: Unida Financiera

QUITO DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
ZONA QUITUMBE

RECIBIDO POR: *Mónica (992)*

HORA: *11:03*

FECHA: *07-09-2018*

ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE

220

MEMORANDO AZQ-DAJ-2018-885

PARA: Ing. Diego Murillo Chauvin
RESPONSABLE FINANCIERO

DE: Ab. Angel Viteri
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Informe (sustitución de garantías)

FECHA: DM Quito, 03 de septiembre del 2018

En atención al trámite signado con el Ticket N°. 2018-099592 de fecha 02 de julio del presente año, mediante el cual el Doctor Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), remite el trámite de sustitución de garantías de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur, solicitado por los representantes de Enlace Negocios Fiduciarios S. A. y BMV Inmobiliaria S. A., manifiesto lo siguiente:

Para continuar con el trámite solicitado, Procuraduría Metropolitana requiere se remita la siguiente información:

- Porcentaje de avance de obras:
- Detalle de obras faltantes.
- Cuantificación de obras faltantes
- Informe indicando si es procedente la sustitución de la garantía propuesta, indicando el monto por el que debería presentarse la misma, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad.

El artículo innumerado 126 de la Ordenanza Metropolitana N°.172, se remite al régimen de licenciamiento metropolitano en los aspectos referidos a su autorización y garantía de obras. De modo que, de conformidad con el artículo innumerado 35 (renumerado como 33), agregado por la Ordenanza Metropolitana 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana 433, establece:

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastros, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos.

Al respecto. Previo a emitir informe legal, es necesario contar con el informe del área financiera indicando si existe algún impedimento para la sustitución de hipoteca por



una póliza de garantía por un valor de USD \$1.332.284,17 que corresponde al valor contabilizado por la Unidad de Obras Públicas, garantías por las obras de infraestructura que faltan de culminar por parte del Urbanizador.

Atentamente,

Ab. Angel Viteri

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Adj: Expediente completo con carácter devolutivo.

acción	Siglas responsables	Siglas Unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Dr. Robles	DAJ	2018-09-03	
Revisado por	Ab. Viteri	DAJ	2018-09-03	

885

Dr Pablo
atender
22-08-2018
A

MEMORANDO N° AZQ-DGT-UOP-2018-0689

PARA: Abg. Ángel Viteri
DIRECCION DE ASESORIA LEGAL
DE: Ing. Leonardo Tupiza
JEFE DE LA UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS
ASUNTO: Conocimiento de Avance de Obras de la Urbanización Bellavista del Sur
FECHA: 21 de agosto de 2018

QUITO	DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA ZONA QUITUMBE
RECIBIDO POR: <i>Mónica</i>
HORA: <i>8:47</i>
FECHA: <i>22-08-2018</i>

ANTECEDENTES.-

Con memorando N° AZQ-DAJ-2018-701 de fecha DM Quito, 17 de julio de 2018, y recibido el 18 de julio de 2018 por la Unidad de Obras Públicas, en el que indica " *En atención al trámite ingresado con Ticket N° 2018-099592 de fecha 02 de julio del año 2018, mediante el cual el Doctor Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), remite el trámite de sustitución de garantías de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur, solicitada por los representantes de Enlace Negocios Fiduciarios S. A. y BMV Inmobiliaria S.A. manifestó lo siguiente. Para continuar con el trámite solicitado, Procuraduría Metropolitana requiere se remita la siguiente información:*

- *Porcentaje de avance de obra,*
- *Detalle de obras faltantes*
- *Cuantificación de obras faltantes*
- *informe indicando si es procedente la sustitución de garantía propuesta, indicando el monto por el que debería presentarse la misma, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad.*

Mediante MEMORANDO N° AZQ-DGT-UOP-2018-0515, del 19 de julio de 2018, la Unidad de Obras Públicas emite el siguiente informe:

- **Porcentaje de avance de obra,**

Mediante informe técnico N° 37-2018-OOPP-AZQ, de fecha 16 de abril de 2018, el Responsable de la Unidad de Obras Públicas Ing. Leonardo Tupiza, informa que, la "**Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur.**" cuenta con un porcentaje de avance de obras de infraestructura de **88.04 %.**

- **Detalle y cuantificación de obras faltantes,**

Se pudo determinar que de acuerdo a los parámetros establecidos para los rubros y análisis de los rendimientos de obra de aceras, adoquinado, bordillos, apertura de vías y equipamiento comunal, de la EPMMOP como fuente oficial que rige para las administraciones zonales, se puede establecer al siguiente detalle:

DESCRIPCION (DETALLE)	CANTIDAD POR EJECUTAR (CUANTIFICACIÒN)	TIEMPO DE EJECUCION
ADOQUINADO	41.668,63 m2	35 meses
ACERAS	9.077,40 m2	6 meses
BORDILLOS	14.61 m2	1 mes
APERTURA DE VIAS	10.632.00 m2	1 mes
EQUIPAMIENTO COMUNAL	20.771.49 m2	3 meses

- **Informe indicando si es procedente ...**

Sobre "si es procedente la sustitución de la garantía propuesta, indicando el monto por el que debería presentarse la misma, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad", al respecto informo que:

Por ser nuestra competencia para determinar el monto que debería tener la garantía propuesta le comunico que se requiere contar con los **precios unitarios actualizados y certificados** por la EPMMOP, los mismos que serán solicitados e informados de estos valores de forma inmediata a du despacho.

ACCIONES REALIZADAS.-

Con oficio N° AZQ-2018-2561 de fecha DM. Quito, 31 de julio de 2018, se solicita a la EPMMOP, "... se nos proporcione un documento certificado que contenga el valor referencial actualizado de los siguientes rubros: metro lineal de bordillos, metro cuadrado de adoquinado y/o asfalto, metro cuadrado de aceras, metro cuadrado de apertura de vías, equipamiento comunal."

Con oficio con Oficio No. 660 GEF-DE 2917 con Hoja de Ruta No. 07479-18 Ticket GDOC No.117273 (EL), "... En respuesta al Oficio No. AZQ-2018-2561, de 31 de julio de 2018, se adjunta el Memorando No. 197-UCPP, con Precios Unitarios Vigentes a Junio 2018, los mismos que están publicados para todos los técnicos que dispongan el Sistema ARES PLUS, en el Distrito Metropolitano de Quito."

CRITERIO.-

La Unidad de Obras Públicas una vez obtenido la información requerida por parte de la EPMMOP como fuente oficial, ha procedido con la cuantificación de las obras faltantes de acuerdo a lo solicitado.

DESCRIPCION (DETALLE)	CANTIDAD POR EJECUTAR (CUANTIFICACION)	TIEMPO DE EJECUCION	COSTO REFERENCIAL				
			COD.	RUBRO	UNID.	P.UNITARIO	TOTAL USD
ADOQUINADO	41.668,63	35 meses	V672	ADOQUINADO BLOQUES DE HORMIGON f'c=350kg/cm3	m2	18,12	755.035,58
ACERAS	9.077,40	6 meses	0932	ACERA DE HORMIGON SIMPLE f'c=180kg/cm2 e=10cm	m2	16,46	149.414,00
BORDILLOS	14,61	1 mes	0929	BORDILLO HORMIGON SIMPLE f'c=180KG/CM2, H=50cm	m2	18,22	266,19
APERTURA DE VIAS	10.632,00	1 mes	V321	EXCAVACION SIN CLASIFICAR	m3	4,04	42.953,28
			V206	TRANSPORTE DE MATERIAL DE EXCAVACION	m3-km	0,41	4.359,12
EQUIPAMIENTO COMUNAL	20.771,49	3 meses		CANCHA DE USO MULTIPLE (3)	m2	37740,00	113.220,00
				CANCHA DE VOLEY (3)	m2	18885,00	56.655,00
				CANCHA DE INDOOR FUTBOLL (1)	m2	109250,00	109.250,00
				JUEGOS INFANTILES (5)	und	16000,00	80.000,00
				BATERIAS SANITARIAS (1)	und	21131,00	21.131,00
TOTAL USD:							1.332.284,17

Con respecto a SI procede o NO la sustitución de la garantía, la Unidad de Obras Públicas NO puede pronunciarse sobre ese tema por no ser de su competencia.

Particular que comunico para los fines legales y administrativos pertinentes,


Ing. LEONARDO TUPIZA
RESPONSABLE DE OBRAS PUBLICAS
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ing. María Elisa Egas	OOPP	2018/08/21	
Revisión:	Ing. Leonardo Tupiza	OOPP	2018/08/21	

Nota: Adjunto 11 fojas fútiles
Ejemplar 1: Usuario
Ejemplar 2: AZQ Unidad de Obras Públicas
Ejemplar 3: AZQ Archivo Central

MEMORANDO N°AZQ-DGT-UOP-2018-0515

Para: Abg. Ángel Viteri
DIRECCION DE ASESORIA LEGAL

De: Ing. Leonardo Tupiza
JEFE DE LA UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ASUNTO: Conocimiento de Avance de Obras de la Urbanización "Bellavista del Sur"

FECHA: 19 de julio de 2018

Memor

Dra Elsa...
atam...
24-07-2018

D. Rob...

13-08-2018

A

En atención al memorando N° AZQ-DAJ-2018-701 de fecha DM Quito, 17 de julio de 2018, y recibido el 18 de julio de 2018 por la Unidad de Obras Públicas, en el que indica " *En atención al trámite ingresado con Ticket N° 2018-099592 de fecha 02 de julio del año 2018, mediante el cual el Doctor Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), remite el trámite de sustitución de garantías de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur, solicitada por los representantes de Enlace Negocios Fiduciarios S. A. y BMV Inmobiliaria S.A. manifestó lo siguiente: ... Para continuar con el trámite solicitado, Procuraduría Metropolitana requiere se remita la siguiente información:*

- *Porcentaje de avance de obra,*
- *Detalle de obras faltantes*
- *Cuantificación de obras faltantes*
- *informe indicando si es procedente la sustitución de garantía propuesta, indicando el monto por el que debería presentarse la misma, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad.*

La Unidad de Obras Públicas emite el siguiente informe:

- **Porcentaje de avance de obra,**

Mediante informe técnico N° 37-2018-OOPP-AZQ, de fecha 16 de abril de 2018, el Responsable de la Unidad de Obras Públicas Ing. Leonardo Tupiza, informa que, la **"Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur."** cuenta con un porcentaje de avance de obras de infraestructura de **88.04 %**.

- **Detalle y cuantificación de obras faltantes,**

Se pudo determinar que de acuerdo a los parámetros establecidos para los rubros y análisis de los rendimientos de obra de aceras, adoquinado, bordillos, apertura de vías y equipamiento comunal, de la EPMOP como fuente oficial que rige para las administraciones zonales, se puede establecer al siguiente detalle:

DESCRIPCION (DETALLE)	CANTIDAD POR EJECUTAR (CUANTIFICACIÓN)	TIEMPO DE EJECUCION
ADOQUINADO	41.668,63 m2	35 meses
ACERAS	9.077,40 m2	6 meses
BORDILLOS	14.61 m2	1 mes
APERTURA DE VIAS	10.632.00 m2	1 mes
EQUIPAMIENTO COMUNAL	20.771.49 m2	3 meses

(205)

QUITO DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA ZONA QUITUMBE

RECIBIDO POR: *Morales (854)*

HORA: *10:00*

FECHA: *24-07-2018*




- **Informe indicando si es procedente ...**

Sobre "si es procedente la sustitución de la garantía propuesta, indicando el monto por el que debería presentarse la misma, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad"; al respecto informo que:

Por ser nuestra competencia para determinar el monto que debería tener la garantía propuesta le comunico que se requiere contar con los **precios unitarios actualizados y certificados** por la EPMMOP, los mismos que serán solicitados e informados de estos valores de forma inmediata a su despacho. Adjunto informe técnico emitido oportunamente por esta Unidad.

Particular que comunico para los fines legales y administrativos pertinentes,


Ing. LEONARDO TUPIZA
RESPONSABLE DE OBRAS PUBLICAS
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ing. María Elisa Egas	OOPP	2018/07/19	
Revisión:	Ing. Leonardo Tupiza	OOPP	2018/07/19	
Aprobado:	Arq. Fabián Valencia	DGT	2018/07/19	

Nota: Adjunto Informe Técnico N° 37 de fecha 16/04/2018, actualizado a la fecha, copia del plano reducido de las obras ejecutadas, ubicación gráfica. (Ocho fojas).
Adjunto expediente completo del trámite.

Ejemplar 1: Usuario

Ejemplar 2: AZQ Unidad de Obras Públicas

Ejemplar 3: AZQ Archivo Central

INFORME TECNICO DE AVANCE DE OBRAS

BARRIO: Avance de Obras de Infraestructuras de la Urbanización de Interés Social Progresiva “Bellavista del Sur”.

Con oficio N° s/n, de fecha Quito, 07 de diciembre de 2017, ingresado a esta Administración con Ticket GDOC N° 2017-183095, en el que solicita "... se sirva disponer se emita el informe técnico correspondiente del avance de ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo “Bellavista del Sur”, para poder continuar con el trámite de reforma de la Ordenanza Metropolitana N° 3446, reformada con la...”.

ANTECEDENTES:

- *El Sr. Fabián Andrade Narváez, envía al Sr Arq. Hugo Chacón de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, un Oficio N° s/n de fecha 03 de mayo de 2017, en el que solicita la emisión del correspondiente informe técnico, para la Reforma de la Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito N° 3446, Modificatoria en el diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares, Ampliación de plazo, Modificatoria en los datos de los predios,....”*
- *0Con oficio N° STHV-DMGT-2976, de fecha 08 de junio y con referencia GDOC-2014-057802, La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Gestión Territorial Arq. Hugo Chacón Cobo, ofician al Administrador Zonal de Quitumbe Sr. Julio César Añasco Defaz, solicitando se atiende el trámite correspondiente,...*
- *Con Memorando N° AZQ-OUP-2017-245, de fecha 26 de junio de 2017, el Ing. Leonardo Tupiza Responsable de la Unidad de Obras Públicas en atención a la sumilla inserta en la comunicación de fecha 21 de junio de 2017, indica que para poder dar atención al requerimiento solicitado debe entregar a esta unidad los documentos que servirán para abalizar y cuantificar dicho requerimiento.*
- *Con oficio N° STHV-DMGT-3455, de fecha 30 de junio de 2017 Ticket GDOC N° 2014-057802, el Arq. Carlos Quezada Proaño Director Metropolitano de Gestión Territorial (E), pone en conocimiento el número de ordenanzas con las que fueron sancionadas e indicando los artículos que fueron modificados e indica también que el plazo de ejecución de obras ya feneció y que se proceda en estricto derecho corresponde a la Administración Zonal el costo de la obras no ejecutadas y se cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la ordenanza N° 3446 sancionada el 27 de marzo de 2003....*
- *Con memorando N° AZQ-AD-2017-370 de fecha DM Quito, 04 de julio de 2017, la secretaria del despacho de la AZQ, envía un memorando al Ing. Edwin Guevara, solicitando se cumpla los términos y plazos establecidos en las ordenanzas sancionadas....*
- *Con oficio N° STHV-DMGT-2287 de fecha DM Quito 12 de julio de 2017, con Ticket GDOC-2014-057802, se le comunica al Ing. Juan Francisco Merino Monje Gerente General BMV INMOBILIARIA S.A., que una vez revisada la documentación se requiere de:*

Handwritten signature and the number 213 in a box.

- Ordenanza protocolizada
 - Plano aprobado de la Lotización, Urbanización, Barrio, tamaño A1
 - Acta Entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la Red del Alcantarillado
 - Acta Entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la Red de Agua Potable
 - Certificados emitidos por la Empresa Eléctrica Quito de la existencia de la Red Eléctrica
 - Certificados emitido por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones de la existencia de la Red de Telecomunicaciones
 - Acta o certificados del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal
 - Actas entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la construcción de Bordillos
 - Actas entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la construcción de Calzada
 - Actas entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la construcción de Acera
 - Inscripción de la Personería Jurídica en el Ministerio de vivienda y urbanismo – MIDUVI (nombramiento de la directiva)
 - Copias de la Cédula de identidad y papeleta de votación
 - Información que se receptorá en original y copias simples.
- Con oficio N° s/n de fecha Quito, 27 de julio de 2017, el Sr. Juan Francisco Merino Monge. Le solicita al Sr. Adm. Julio César Añasco, se remita el expediente a la mencionada secretaría para que se de atención al requerimiento solicitado, esto es, el pronunciamiento técnico respecto de la factibilidad de la modificatoria propuesta toda vez que se la hizo oportunamente y además se justifique las demoras en que se hubiera incurrido..."
- Con oficio N° STHV-DMGT-3455, de fecha DM Quito, 30 de junio de 2017 y Ticket GDOC N° 2014-057802, el Arq. Carlos Quezada Proaño Director Metropolitano de Gestión del Territorio (E), solicita al Sr. Adm. Julio César Añasco Defaz, se reconsidere el informe técnico emitido con el oficio N° STHV-DMGT-002976 del 8 de junio de 2017..."
- Con memorando N° AZQ-OUP-2017-510 de fecha 15 de agosto de 2017, el Ing. Leonardo Tupiza Responsable de la Unidad de Obras Públicas, informa al Ing. Edwin Guevara Director de Gestión del Territorio, que después de haber revisado la documentación enviada a la Administración Zonal Quitumbe de fecha 21 de junio de 2017 con número de oficio STHV_DMGT-2976 de fecha 08 de junio de 2017, con referencia GDOC-2014.057802, dirigida al Sr. Administrador Julio César Añasco Defaz, por parte del Arq. Hugo Chacón Cobo Director Metropolitano de Gestión Territorial Secretaria de Territorio Habitación y Vivienda... El Departamento de Obras Públicas en atención al requerimiento de "Cuantificación del costo de las obras no ejecutadas.... Solicita para proceder con el requerimiento los siguientes documentos....
- Ordenanza protocolizada
 - Plano aprobado de la Lotización, Urbanización, Barrio, tamaño A1
 - Acta Entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la Red del Alcantarillado
 - Acta Entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la Red de Agua Potable
 - Certificados emitidos por la Empresa Eléctrica Quito de la existencia de la Red Eléctrica
 - Certificados emitido por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones de la existencia de la Red de Telecomunicaciones
 - Acta o certificados del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal
 - Actas entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la construcción de Bordillos

[Handwritten signature and date]
 (2017)

- Actas entrega / Recepción Provisional y /o Definitiva de la construcción de Calzada
- Actas entrega / Recepción Provisional y /o Definitiva de la construcción de Acera
- Inscripción de la Personería Jurídica en el Ministerio de vivienda y urbanismo – MIDUVI (nombramiento de la directiva)
- Copias de la Cédula de identidad y papeleta de votación
- Información que se receptorá en original y copias simples.

De la documentación ingresada, se ha procedido con su revisión en la cual no consta información de la primera etapa la misma que es necesaria para el cálculo matemático de áreas aprobadas.

- Con oficio N° s/n de fecha 31 de agosto de 2017, y con GDOC-2017-128414 de fecha 04 de septiembre de 2017, el Sr. Juan Francisco Merino Monge Gerente General BMV Inmobiliaria S.A., solicita al Sr. Adm. Julio César Añasco Defas, se sirva remitir el expediente a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda el avance de obras de infraestructura ...”
- Con oficio N° s/n de fecha Quito, 07 de diciembre de 2017, ingresa con GDOC Ticket #2017-183095 de fecha 07 de diciembre de 2017, el Sr. Juan Francisco Merino Monge Gerente General BMV Inmobiliaria S.A., al Sr. Adm. Julio César Añasco Defas, hacen llegar la documentación solicitada por esta Adm. en varias ocasiones.
- Con oficio N° s/n de fecha Quito 22 de marzo de 2018, ingresado con GDOC Ticket ingresado con GDOC Ticket # 2018-044243, el Sr. Juan Francisco Merino Monge Gerente General BMV Inmobiliaria S.A., solicita al Sr. Adm. Alfonso Muñoz Administrador de la Zona Quitumbe, se incorpore los siguientes documentos al proceso, es decir IRM de los lotes pertenecientes al municipio con número 767223 y 3630628 los cuales hasta el momento constaban como predios de la urbanización, y una copia del plano de las áreas verdes.

INFORME:

El Departamento de Obras Públicas en cumplimiento a la;

1.- **“Ordenanza N° 03446, sancionada el 27 de marzo de 2003”**, en donde se establece, que:

“Art 3.- OBRAS A EJECUTARSE: El 53% del total de las obras de urbanización, que corresponderán el equipamiento comunal y terminación de los espacios verdes y comunitarios. Adicionalmente de las obras básicas de infraestructura que deberán ser realizadas y entregadas por el urbanizador como son: agua, luz, alcantarillado, teléfonos, asfalto de calles, bordillos, aceras, etc.”

“ Art 5.- GARANTIA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: Se constituye en primera, especial y preferente hipoteca 230 lotes, de acuerdo al siguiente detalle: Mz.50 del 913-951, Mz.51 del 952-980, Mz.52 del 981-1016, Mz.53 del 1017-1049, Mz.54 del 1050-1075, Mz.55 del 1077-1101, Mz.56 del 1102-1132, Mz.57 del 1133-1144, que conforman la Urbanización quedando además prohibidos de enajenar hasta la terminación total de las obras para lo cual existirá un informe técnico favorable por parte de la Administración Zonal Sur.”

[Handwritten signature]
[201]

“Art 7.- PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS.- Las obras se ejecutaran en un plazo de **3 años**, contados a partir de la fecha de la aprobación de presente ordenanza.”

“Art 8.- MULTA POR RETRAZO EN EJECUCIÓN DE OBRAS.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur pagará a la Municipalidad en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas. Emitidos los informes correspondientes, estableciendo la multa por incumplimiento de las obras de Urbanización se notificará a la Dirección Financiera para que emita el título de crédito respectivo y se procederá a su cobro, incluso por la vía coactiva.”

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Gral. Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el **27 de marzo del 2003.**- Quito, 27 de marzo de 2003.

CRITERIO:

*El Departamento de Obras, en base a los requerimientos que constan en el **Art 3, de la Ordenanza N° 03446**, ha solicitado y solicita cumplir con la documentación que a continuación se requiere, para poder procesar la información administrativa, que establece la **“Resolución N° C 0319: Resuelve: Delegar a los Administradores Zonales la competencia para resolver las solicitudes de levantamiento de Prohibiciones de Enajenar impuesta por el artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal derogada, así como también la Cancelación y Subrogación de Hipotecas impuestas en garantías de Obras de Urbanización”, en su Artículo 1.- inciso a)** Cuando las obras de urbanización o de infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y 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 correspondiente, sin perjuicio del Acta – Entrega Recepción definitiva de la total de la obras de urbanización”.

Es por esta responsabilidad del requerimiento, la documentación solicitada:

- Ordenanza protocolizada
- Plano aprobado de la Lotización, Urbanización, Barrio, tamaño A1
- Acta Entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la Red del Alcantarillado
- Acta Entrega / Recepción Provisional y/o Definitiva de la Red de Agua Potable
- Certificados emitidos por la Empresa Eléctrica Quito de la existencia de la Red Eléctrica
- Certificados emitido por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones de la existencia de la Red de Telecomunicaciones
- Acta o certificados del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal
- Actas entrega / Recepción Provisional y /o Definitiva de la construcción de Bordillos
- Actas entrega / Recepción Provisional y /o Definitiva de la construcción de Calzada
- Actas entrega / Recepción Provisional y /o Definitiva de la construcción de Acera
- Inscripción de la Personería Jurídica en el Ministerio de vivienda y urbanismo – MIDUVI (nombramiento de la directiva)
- Copias de la Cédula de identidad y papeleta de votación
- Información que se receptorá en original y copias simples

Fruto
(2/10)

2.- **“Ordenanza N° 03690, sancionada el 23 de julio de 2007”**, en donde se establece, que:

“Art 1.- Se modifica el Art.1 de la Ordenanza 3446., de acuerdo a los siguientes datos técnicos: **“Art. 1.- ESPECIFICACIONES TECNICAS.-** La Urbanización de Interés Social Progresiva, tiene 1945 lotes útiles (incluido el lote 1944; 15 lotes destinados a áreas comunales; y 6 lotes ocupados para EMAAP-Q., “Área útil de lotes:…Área útil del proyecto: ... m2”; La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur comprende las etapas primera y segunda: Primera Etapa - URBELSUR CIA. LTDA (Mz. 43); Segunda Etapa - FIDEICOMISO BELLAVISTA DEL SUR (Mz. 57).”

“Art 3.-“Se modifica el Art 3.- OBRAS A EJECUTARSE.- En los siguientes términos: Se cambia la frase “asfalto de calles” por “adoquinado de calles”, que es lo que se encuentra ejecutado y técnicamente es lo más recomendable para efectos de mantenimiento.”

“Art. 4.- Agregar al final del Art. 3.- de la Ordenanza 3446 los siguientes incisos: Es obligación de URBELSUR CIA LTDA la ejecución de las obras de urbanización en lo que será la primera etapa (753 lotes.). El FIDEICOMISO MERCANTIL BELLAVISTA DEL SUR será responsable de la ejecución de las obras de urbanización de la segunda etapa (1.171 lotes). URBELSUR CIA. LTDA., ejecutará el veinticinco por ciento de las obras de equipamiento, comunales y recreativas; y el Fideicomiso Mercantil Bellavista del Sur ejecutará el restante setenta y cinco por ciento de las obras referidas. “

“Art 6.- Se modifica el Art 7.- de la Ordenanza N° 3446 en los siguientes términos: “Art 7.- PRORROGA EN EL PLAZO PARA LA ENTREGA DE OBRAS.- Se prorroga en dos años, el plazo máximo para entrega total las obras a ejecutarse en las dos etapas, contados a partir del 28 de marzo del 2006, fecha en que dejó de tener vigencia el plazo establecido en la Ordenanza 3446.”

“Art 7.- Se agrega una disposición Transitoria, en los siguientes términos: **“Disposición Transitoria.-** Se autoriza la transferencia de dominio a favor del Fideicomiso Mercantil Bellavista a del Sur de los 231 lotes que son parte de la Segunda etapa, cuyo detalle es el siguiente: Lotes del 913 al 951... pertenecientes a la manzana N° 57. Luego de la transferencia de dominio, **los referidos lotes se constituyen en primera, especial y preferente hipoteca, quedando además prohibidos de enajenar hasta la terminación total de la obras de la Urbanización**, para lo cual la Administración Quitumbe realizará la supervisión del avance y terminación de las obras de urbanización que deberán ejecutarlas los urbanizadores responsables”.

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el **23 de julio del 2007.-** Quito, 23 de julio de 2007.

CRITERO:

*El Entendimiento de Obras, en base a los requerimientos que constan en la Normativa en,

- el **Art 1**, la ordenanza indica que ha sido modificadas las áreas del proyecto, también manifiesta que la urbanización se divide en dos etapas a fin de generar las obras de infraestructura. Se aclara que en esta ordenanza queda un total de siete áreas de equipamiento comunal dos de las cuales a la fecha 20 de marzo de 2018 actualizan el nombre de Fideicomiso Bellavista del Sur a **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

(Handwritten signature and number 2095)

ORDENANZAS	3446	3690	AREAS VERDES	3446	3690
No. LOTES:	1923	1924	1	3117,14	3048,04
AREA TOTAL DE PREDIOS (LEV. ESCRIT.):	541890,12	552765,10	2	11099,33	11016,24
AREA UTIL DE LOTES	221602,42	297156,49	3	6.941,20	5816,24
AREA DE VIAS Y PASAJES:	116966,67	116157,34	4	1659,96	1576,24
AREA DE PROTECCION:	18256,68	18256,68	5	348	338,20
AREA COMUNAL:	23165,63	22348,19	6		313,27
AREA AFECTACION VIAL:	9202,21	9202,21	7		239,5

- También indica que la obra civil en vías que era en asfalto ahora se ejecutará adoquinado, obras que al momento se encuentran en ejecución.
- En el texto en mención **NO** indica que las obras de infraestructura serán recibidas de manera parcial.
- De acuerdo a la ordenanza se dejó como garantías de ejecución de obras de urbanización: 8 manzanas que comprenden 231 lotes, las que al momento no se encuentran ejecutadas, esto es con respecto a ejecución de vías y a construcción de vivienda.

3.- "Ordenanza N° 0199, sancionada el 22 de marzo de 2012", en donde se establece, que:

"Artículo único.- Sustitúyase el texto del artículo 6 de la Ordenanza N° 3690, mediante el cual se modificó al artículo 7 de la Ordenanza N° 3446, por el siguiente:

"Artículo 7.- Plazo para la Ejecución de las Obras.- Las obras se ejecutaran en un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza; siendo responsabilidad de la compañía URBELSUR CIA. LTDA. y del FIDEICOMISO BELLAVISTA DEL SUR la ejecución de las mismas."

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el **22 de marzo del 2012.-** Quito, 22 de marzo de 2012.

CRITERIO:

*El Departamento de Obras, en base a los requerimientos que constan en la Ordenanza

- El tiempo de ejecución de las obras se amplió en dos años más, obras que al de realizar este avance de obra no han concluido con las obras viales ni de equipamiento comunal.

4.- "Ordenanza N° 0011, sancionada el 04 de septiembre de 2014", en donde se establece, que:

"Artículo único.- En el artículo 1 de la ordenanza N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada mediante ordenanza N° 3690, sancionada el 23 de julio de 2007, incorpórese un inciso final, con el siguiente texto: "Se autoriza al promotor del proyecto, compañía Urbelsur Cia. Ltda., a disponer del área de derecho de vía del Municipio y del área de Vía Oriental, detalladas en el presente artículo, en su calidad de propietaria de las mismas."

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el **22 de marzo del 2012.-** Quito, 22 de marzo de 2012.

[Handwritten signature and date]
2012

CRITERIO:

*El Departamento de Obras, en base a los requerimientos que constan en la Ordenanza, al momento en esta área se encuentran construido dos canchas de volleyball, y un kit de juegos inclusivos e infantiles.

Mediante informe técnico N° 37-2018-OOPP-AZQ, de fecha 16 de abril de 2018, el Responsable de la Unidad de Obras Públicas Ing. Leonardo Tupiza, informa que, la **“Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur.”** cuenta con un porcentaje de avance de obras de infraestructura de **88.04 %**.

Sobre la solicitud de ampliación de plazo se pudo determinar que de acuerdo a los parámetros establecidos para los rubros y análisis de los rendimientos de obra de aceras, adoquinado, bordillos, apertura de vías y equipamiento comunal, de la EPMMOP como fuente oficial que rige para las administraciones zonales, se puede establecer al siguiente detalle:

DESCRIPCION	CANTIDAD POR EJECUTAR	TIEMPO DE EJECUCION
ADOQUINADO	41.668,63 m2	35 meses
ACERAS	9.077,40 m2	6 meses
BORDILLOS	14.61 m2	1 mes
APERTURA DE VIAS	10.632.00 m2	1 mes
EQUIPAMIENTO COMUNAL	20.771.49 m2	3 meses

En conclusión es criterio técnico que la obra requerida debe ser ejecutada en el lapso de 46 meses (1380 días), se sugiere que para poder ejecutar la obra faltante se trabaje con un equipo mínimo de dos cuadrillas, contados a partir de entrega del oficio en mención.

Si fuese el caso de que el plazo propuesto sea distinto al planteado por la comunidad deberá el representante de la Urbanización presentar un cronograma valorado de la ejecución de la obra que falta, cronograma que debe estar abalizado por un responsable técnico Ing. y/o Arq., con el respectivo respaldo del análisis realizado, del tiempo en que la comunidad pueda ejecutar las obras faltantes

Particular que comunico para los fines técnicos y legales consiguientes.

Atentamente,



Ing. María Elisa Egas

Servidor Municipal 8 – Técnico en Obras Públicas

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ing. María Elisa Egas	OOPP	2018/07/19	<i>Me</i>
Revisión:	Ing. Leonardo Tupiza	OOPP	2018/07/19	
Aprobado:	Arq. Fabián Valencia	DGT	2018/07/19	<i>[Signature]</i>

Adjunto Informe Técnico N° 37 de fecha 16/04/2018, actualizado a la fecha, copia del plano reducido de las obras ejecutadas, ubicación gráfica. (Cuatro fojas)

Ejemplar 1: Usuario

Ejemplar 2: AZQ Unidad de Obras Públicas

Ejemplar 3: AZQ Archivo Central

(207)

INFORME TECNICO N° 37-2018-OOPP-AZQ

INFORME DE AVANCE DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Fecha de Ingreso de trámite:
Fecha elaboración Informe:



PROPIETARIO: URBANIZACION DE INTERES SOCIAL PROGRESIVA BELLAVISTA DEL SUR.

CLAVE CATASTRAL: 33004-4164 27-001 PREDIO: 598228 * SE ACLARA QUE LA CLAVE CATASTRAL Y EL NUMERO DE PREDIO SON DATOS DEL PREDIO GLOBAL ANTERIOR

ZONA: QUITUMBE
PARROQUIA: TURUBAMBA
BARRIO/URBANIZACIÓN: URBANIZACION DE INTERES SOCIAL PROGRESIVA BELLAVISTA DEL SUR.
ANTECEDENTES:

ORDENANZA N°	FECHA DE SANCIÓN:	PLAZO:
3446	27-03-03	3 años
3690	23-07-07	2 años
0199	22-03-12	2 años
0011	04-09-14	
ORDENANZAS	3446	3690
No. LOTES:	1923	1924
AREA TOTAL DE PREDIOS (LEV.ESCRIT.):	541890,12	552765,10
AREA UTIL DE LOTES	221602,42	297156,49
AREA DE VIAS Y PASAJES:	116966,67	116157,34
AREA DE PROTECCION:	18256,68	18256,68
AREA COMUNAL:	23165,63	22348,19
AREA AFECTACION VIAL:	9202,21	9202,21

LINDEROS:

NORTE:	BARRIO VALLE DEL SUR
SUR:	BALCON DEL SUR
ESTE:	CALLE E7H
OESTE:	PROLONGACIÓN AV. SIMON BOLIVAR

AREAS VERDES	3446	3690
1	3117,14	3048,04
2	11099,33	11016,24
3	6.941,20	5816,24
4	1659,96	1576,24
5	348	338,20
6		313,27
7		239,5

AREA DE PLANTA DE TRATAMIENTO TROJE	28917,69
AREA DE TANQUES DE AGUA POTABLE	14640,56
AREA DE DERECHO DE VIA DEL MUNICIPIO	20102,74
AREA DE VIA ORIENTAL	22647,37
AREA DE TALUDES	3335,83

GARANTIA DE EJECUCION DE OBRAS:	LAS MANZANAS: MZ 50 (913-951); MZ 51 (952-980); MZ 52 (981-1016); MZ 53 (1017-1049); MZ 54 (1050-1075); MZ 55 (1077-1101) MZ 56 (1102-1132); MZ 57 (1133-1144); QUEDAN GRAVADOS CON PRIMERA, ESPECIAL Y PREFERENTE HIPOTECA, QUEDANDO ADEMAS PROHIBIDOS DE ENAJENAR HASTA LA TERMINACION TOTAL DE LAS OBRAS.
MULTA:	EN CASO DE RETRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS SE PAGARÁ UNA MULTA DE EL UNO POR MIL POR CADA DÍA DE RETRASO, CALCULADO DEL COSTO DE LAS OBRAS NO EJECUTADAS.

BARRIO / URBANIZACION :

RUBRO	% AVANCE DE OBRAS	OBSERVACIONES
APERTURA DE VIAS	92,21	Las vias del proyecto se encuentran aperturasdas en el porcentaje que se detalla.
ALCANTARILLADO	100,00	Con Oficio N° EPMAPS-GTFS-DDT-2018-024 de fecha Quito D.M., 12 de marzo de 2018, certifica que la URBANIZACION BELLAVISTA DEL SUR I ETAPA cuenta con actas de recepción única y definitiva de las siguientes obras "RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE PARA LA URBANIZACION BELLAVISTA DEL SUR (2002) Y ALCANTARILLADO COMBINADO DE LA URBANIZACION BELLAVISTA DEL SUR (2005)", ubicada en la Parroquia Chillogallo.
AGUA POTABLE	100,00	Con oficio N° EPMAPS-GT-2017-510 de fecha Quito, D.M., 14 de noviembre de 2017, certifica con actas de recepción parcial que el avance del proyecto particular "RED AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA LA URBANIZACION BELLAVISTA DEL SUR II ETAPA; Red de Agua Potable : (Pasje: 1,2,4,7,8,18; calles: R, G I,J,B ; que corresponden a las Mz: 1A, 2A, 3A, 4A, 5, 9, 14, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36); Red de Alcantarillado: (Pasje 1,2,18,19,7,6; calles F,E,G,R,I,J,B; que corresponden a las Mz: 1,2,3,4,5,6A,7A,8A, 9 14, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36). Pendiente la Fase 4 de la red de agua potable y la Fase B de la red de alcantarillado que se encuentran concluidas y en trámite de recepción única y definitiva.
ELECTRICIDAD	82,05	La E.E.Q. con Oficio N° 0800818 de fecha 08 agosto 2001, certifica que se encuentran construidas y concluidas las redes de alta tensión, baja tensión, y alumbrado público para la Urb. Bellavista del Sur I Etapa. Oficio N° EEQ-DPFR-2017-0533-OF, de fecha Quito, D.M., 22 de octubre de 2017, certifica que Urb. Bellavista del Sur II Etapa tiene redes electricas y distribución eléctrica de medio, bajo voltaje y alumbrado público, fueron construidas y energizadas de acuerdo a normas y procedimiento técnico administrativo vigente de la Empresa. Cabe mencionar que el avance de obra es de un 64.11% de transformadores energizados y un 35.89% en centros de tranforación, faltan por energizar.
CNT	100,00	La CNT con oficio JVD SO - 2018-019 de fecha Quito, 05 de abril del 2018, indica que los Barrios ubicados en el Sector del Troje al momento cuenta con el servicio de redes telefónicas y de datos, corresponde a la Central 2282 de Guamaní, cuya infraestructura esta construida.
ACERA	72,39	Aceras son ejecutadas por los usuarios de los predios.
BORDILLO	99,94	El usuario no adjunta información, es decir no entrega actas de recepción de obra ni provisionales ni definitivas de obra, se aclara que el porcentaje se valoró en base a la inspección de campo.
CALZADA	59,79	El usuario no adjunta información, es decir no entrega actas de recepción de obra ni provisionales ni definitivas de obra, se aclara que el porcentaje se valoró en base a la inspección de campo.
AREAS VERDES	7,05	Las areas comunales al momento de hallan aperturasdas, se aclara que el área comunal N° 4 cuenta con dos canchas de voley y área encespada
	88,04	

Conclusiones:

TIENE UN PORCENTAJE DE OBRAS A NIVEL DE BARRIO DEL 88,04 %

Observaciones:

- Este informe indica el porcentaje de obras realizadas, y no la calidad ni estado de las mismas.
 - No es un informe de fiscalización, por lo que no puede ser tomado como una acta de entrega-recepción de obras realizadas.
 - Los propietarios de la Urb. deben contar con las actas de entrega Recepcion de Obras de Infraestructura.
- Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

ING. LEONARDO TUPIZA
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE OBRAS PUBLICAS

ELABORO:	ING. MARIA ELISA EGAS	16/04/2018	
REVISO:	ING. LEONARDO TUPIZA	16/04/2018	

(206)



507



392-17

FABIÁN A. ANDRADE NARVÁEZ
fandrade@cardinalabogados.com

Quito, 9 de mayo de 2018
No. 876-001-2018

Señor doctor
Gianni Frixone
Procurador Metropolitano
Distrito Metropolitano de Quito
Ciudad



Ref.: Sustitución de garantías en el proyecto de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur

De mi consideración:

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su administrador fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su apoderada especial Lourdes Alcívar García, y la compañía BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, acudimos ante su autoridad, exponemos y solicitamos:

1 Antecedentes

1. La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, ubicada en el sur de la ciudad de Quito, en la Av. Simón Bolívar y Camino de El Inca, donde se desarrolla el Proyecto Divino Niño, fue aprobada mediante Ordenanza núm. 3446 (la «Ordenanza 3446»), sancionada el 27 de marzo de 2003.
2. La Ordenanza 3446 fue reformada mediante Ordenanza núm. 3690, de 23 de julio del 2007 (la «Ordenanza 3690»). En esta primera reforma, entre otros aspectos técnicos referidos al proyecto, se determinó que las tareas de urbanización de la segunda etapa del proyecto le correspondería al Fideicomiso Mercantil de Bellavista del Sur (el «Fideicomiso»). 050
3. Posteriormente, con trámite iniciado antes del mes de septiembre de 2009, la Ordenanza 3446 fue reformada nuevamente a través de la Ordenanza núm. 199, sancionada recién el 22 de marzo de 2012 (la «Ordenanza 199»), con el objeto de ampliar el plazo de ejecución de las tareas de urbanización del proyecto, mientras se modificaba el alcance del proyecto original. La razón de este requerimiento, estuvo vinculado al hecho de que los nuevos titulares de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso adoptaron la decisión de que, en lugar de que el proyecto se limitara a la

habilitación del suelo para la comercialización de lotes con servicios, se implementaría un desarrollo inmobiliario con vivienda de interés social (el «Proyecto Divino Niño»).

4. En este contexto, dentro del trámite HC-2012-032088 ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, luego del procedimiento correspondiente, se emitió la Resolución No. PEE-A83-001-2012, de 26 de junio de 2012, y el informe técnico No. 2012-767019-0001-H.C (la «Autorización de Construcción»). De conformidad con la Autorización de Construcción, en los predios que conforman la segunda etapa de la Urbanización, ahora era posible edificar inmuebles bajo el régimen de las licencias metropolitanas estandarizadas; en este sentido, el Director Metropolitano de Gestión el Territorio y Espacio Público resolvió:

Registrar y aprobar los planos del proyecto arquitectónico de la Edificación Tipo C del Proyecto Inmobiliario "Divino Niño a ser construida en los predios correspondientes a la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur; otorgar la Licencia de Construcción y aprobar la declaratoria de propiedad horizontal, según el detalle y mecanismo regulado en la mencionada Resolución.

5. En síntesis, desde el 26 de junio de 2012, en la Urbanización, además de la ejecución de las obras de infraestructura propias para la habilitación del suelo y el suministro de servicios a los lotes, en los predios que la integran se desarrolla el Proyecto Divino Niño. La Urbanización, en su segunda etapa, se extiende en un área de 180.000 m², consta de 1.171 predios con un área promedio de 72m², áreas de vías y áreas verdes. Por otra parte, el Proyecto Divino Niño consiste en la construcción de una edificación tipo de seis unidades habitacionales, sujeta a régimen de propiedad horizontal, sobre los predios unificados en pares de la Urbanización, bajo un modelo constructivo estandarizado, en cadena producción semi-industrial.

Adicionalmente, en consideración a los cambios sustanciales en el proyecto y su relevancia para la ciudad, antes del vencimiento del plazo otorgado en la Ordenanza 199, desde el 30 de agosto de 2013, se encuentra en trámite la solicitud de proceder con una nueva reforma a la Ordenanza 3446, de modo que se traslade a ella, la nueva situación temporal, técnica y jurídica para la ejecución del proyecto que, como queda indicado, integra tanto las tareas de la Urbanización como el desarrollo constructivo del Proyecto Divino Niño.

6. En razón del transcurso del tiempo y con independencia de los trámites que se encuentran realizando las distintas dependencias municipales para dar curso a la reforma solicitada en el año 2013, el proyecto ha avanzado considerablemente en su ejecución, al punto que ahora es necesario proceder con la construcción y posterior disposición de los inmuebles y unidades habitacionales, que deben ser edificadas sobre los 231 predios que actualmente sirven como garantía de ejecución de las obras de la Urbanización, de conformidad con los arts. 5 de la Ordenanza 3446 y 7 de la Ordenanza 3690.

2 Fundamento

7. El numeral 4, del artículo innumerado 69, agregado por la Ordenanza Metropolitana núm. 172 al ordenamiento metropolitano, publicada en el Suplemento

del Registro Oficial 328, de 11 de septiembre de 2012 (la «Ordenanza 172»), determina (el énfasis es nuestro):

4. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana.

8. El artículo innumerado 126 de la Ordenanza 172, se remite al régimen de licenciamiento metropolitano en los aspectos referidos a su autorización y garantía de obras. De modo que, de conformidad con el artículo innumerado 35 (renumerado como 33), agregado por la Ordenanza Metropolitana 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana 433, , establece:

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastros, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos.

9. Finalmente, del informe técnico núm. 37-2018-OOPP-AZQ, de 16 de abril de 2018, emitido por la Administración Zonal Quitumbre, acerca del avance de obras y que acompaño al presente, encontrará que las obras de la Urbanización se encuentran concluidas en un 88,04 %.

3 Petición

9. Con los antecedentes expuestos, acudo ante su autoridad para que, previo el trámite pertinente, se sirva emitir informe favorable para que BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, en su calidad de responsable del Proyecto Divino Niño, por cuenta del Fideicomiso, pueda sustituir la actual garantía real y prohibición de enajenar que pese sobre los 231 predios identificados en los arts. 5 de la Ordenanza 3446 y 7 de la Ordenanza 3690, por una garantía bancaria y/o una póliza de seguros que cubra el porcentaje remanente de las obras a ejecutarse.

10. Para tal propósito, sírvase requerir de la Dirección Metropolitana de Catastro, el valor actualizado de los predios actualmente hipotecados para proceder con la sustitución de la garantía en los porcentajes debidos.

4 Autorizaciones y domicilio para notificaciones

11. Las notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial 5682 de la ciudad de Quito.

12. Autorizo a los doctores Fabián Andrade Narváez, Juan Francisco Palacios, Viviana Andrade Narváez y/o Dunker Morales Vela para que individual o conjuntamente, intervengan en el procedimiento administrativo en representación de nuestros intereses.

Atentamente,

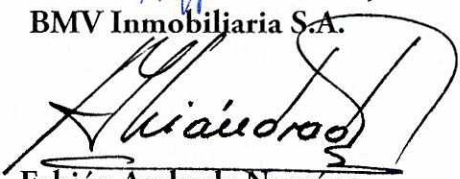


Lourdes Alcívar García

**Enlace Negocios Fiduciarios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos
Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur**



**Juan Francisco Merino Monje
BMV Inmobiliaria S.A.**



**Fabián Andrade Narváez
Mat. 17-1998-14**

Adj. lo indicado en el texto.

Quito, 07 de diciembre de 2017

Señor Ingeniero
Alfonso Muñoz
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE (E)
Presente

De mi consideración:

Ref. Reforma de Ordenanza "Bellavista del Sur"

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su administrador Fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su apoderada especial Lourdes Alcívar García y la compañía BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, en vista de que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió el trámite a la Administración Zonal Quitumbe con Oficio N° STHV-DMGT-002976 de 08 de junio de 2017, para que se calcule el avance de las obras de urbanización ejecutadas y que, luego de las mesas de trabajo realizadas tanto en la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda así como en la Administración zonal Quitumbe donde se aclaró que para emitir el solicitado informe de avance de obras, se debe presentar los informes respectivos de las Empresas Públicas a Agua Potable y Saneamiento Ambiental, así como de la Empresa Electrica Quito, hemos procedido a solicitar tanto a la EPMAPS como a la Empresa Electrica Quito los respectivos informes y certificaciones de avances de obra en la II Etapa de la Urbanización " Bellavista del Sur", y en vista de que ya contamos con los mencionados informes, comparecemos ante su autoridad para solicitar lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

- (a) La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista el Sur" ubicada en el sur de la ciudad de Quito, en la Av. Simón Bolívar y Camino de El Inca, fue aprobada mediante Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, la cual fue reformada mediante Ordenanza N° 3690 de 23 de julio de 2007, en la que se determina como responsable a cargo de la urbanización de la segunda etapa al Fideicomiso Mercantil Bellavista del Sur.
- (b) Sobre los predios de la referida urbanización se desarrolla un proyecto inmobiliario que consiste en la construcción de edificaciones estandarizadas que, en su tipo C

(162) 

han sido autorizadas dentro del trámite HC-2012-032088, con resolución N° PEE-A83-001-2012 por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

- (c) Con fecha 30 de agosto de 2013 ingresamos la solicitud de reforma de la Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, a su vez reformada mediante Ordenanza N° 3690 del 23 de julio de 2007, existiendo una nueva modificación con la Ordenanza Metropolitana reformativa No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012.
- (d) La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió el trámite a la Administración Zonal Quitumbe con Oficio N° STHV-DMGT-2976 de 08 de junio de 2017.
- (e) Mediante Oficio N° STHV-DMGT-003455 del 30 de junio de 2017, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda reconsidera el criterio técnico emitido con Oficio N° STHV-DMGT-002976 de 8 de junio de 2017 dirigido a la administración Zonal Quitumbe y se exhorta se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza N° 3446.
- (f) Mediante Oficio N° 2287 de 12 de julio de 2017 el señor Julio César Añasco D. Administrador de la Zona Quitumbe nos hace llegar el Memorando N AZQ-OUP-2017-245 de fecha 26 de junio de 2017 del Director de Gestión Territorial con el pedido de cierta Documentación necesaria para cumplir con la cuantificación del costo de las obras no ejecutadas.
- (g) Con fecha 04 de septiembre de 2017 se solicitó nuevamente al señor Administrador de la Zona Quitumbe, Señor Julio César Añasco Defas, se dé trámite a lo solicitado por parte del Gerente General de BMV Inmobiliaria S.A.
- (h) Se ha procedido a solicitar a la Empresa Eléctrica Quito la certificación de avance de obras con Oficio s/n de 12 de octubre de 2017 por parte del gerente de BMV Inmobiliaria S.A. obteniéndose la respuesta respectiva con Oficio N° EEQ-DPFR-2017-0533-OF de 22 de octubre de 2017.
- (i) Se ha procedido a solicitar a la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento Ambiental la certificación de avance de obras con Oficio s/n de 05 de octubre de 2017 por parte del gerente de BMV Inmobiliaria S.A. obteniéndose la respuesta respectiva con Oficio N° EPMAPS-GT-2017-510 de 14 de noviembre de 2017.

PETICION:

Una vez obtenido los informes y certificaciones de los avances emitidos por las respectivas Empresas Públicas, le hacemos llegar los mismos, adicionando los planos de la mencionada Urbanización con la graficación de los avances de las vías adoquinadas, aceras y bordillos respectivamente de acuerdo a lo solicitado por la Ing. María Eliza Egas, con lo cual solicitamos lo siguiente:

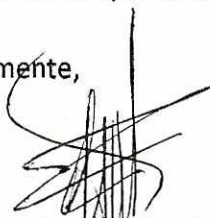
- 1) Se sirva disponer se emita el informe técnico correspondiente del avance de ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo

Progresivo "Bellavista del Sur", para poder continuar con el trámite de reforma de la Ordenanza Metropolitana N° 3446, reformada con la Ordenanza Metropolitana N° 3690 y con Ordenanza Metropolitana reformativa No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, en lo referente a lo ya planteado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito

2) Se sirva remitir a la mencionada Secretaría el expediente y el informe técnico de avance de obras solicitado.

Por la atención que se dé a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Juan Francisco Merino Monge.
Gerente General
C.I. 1707778245

- Adj.
- (1) Oficio N° EEQ-DPFR-2017-0533-OF de 22 de octubre de 2017 de la Ingeniera Nuvia Alexandra Collago Cruz, Jefe de la Sección de Fiscalización Zona Sur de la Empresa Eléctrica Quito. (Constante en seis (6) fojas y un plano)
 - (2) Oficio N° EPMAPS-GT-2017-510 de 14 de noviembre de 2017 del Ing. José Burbano L, subgerente de Construcciones de la EPMAPS. (Constante en dos (2) fojas)
 - (3) Memoria técnica graficando el avance de las vías adoquinadas, aceras y bordillos respectivamente. (Constante en....planos)
 - (4) Copias simples de los oficios mencionados (constantes en ocho (8) fojas).

Quito, 31 de agosto de 2017



Administración Zonal
Quitumbe

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

Señor
Julio César Añasco Defas
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
Ciudad

FECHA: 04 SEP 2017
HORA: 12:22
FIRMA: GDOC 2017-128414
Adu

Ref.: Reforma de Ordenanza «Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur».

De mi consideración:

En relación con el expediente administrativo con el que se está dando trámite la reforma a la ordenanza de aprobación de la «Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur», acudo ante su autoridad, expongo y solicito:

1 Antecedentes

1. En relación con el trámite de referencia, el día martes 29 de agosto de 2017 a las 15h00, en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se desarrolló una mesa de trabajo convocada con el propósito de aclarar la situación legal y técnica para la continuación del proyecto inmobiliario «Divino Niño» (unidades habitacionales de interés social) que se desarrolla en la «Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur», originalmente, aprobada como una lotización con servicios.
2. Como quedó evidenciado en la reunión la «Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur» fue aprobada con la Ordenanza núm. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, que posteriormente fue reformada mediante Ordenanza núm. 3690, de 23 de julio de 2007. En esta primera reforma se determinó responsable a cargo de las tareas de urbanización de la **segunda etapa** al Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su administrador Fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su apoderada especial Lourdes Alcívar García.
3. Por otra parte, la compañía BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, quien comparece, está a cargo del desarrollo del proyecto inmobiliario.
4. Adicionalmente, las ordenanzas de la «Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur», fueron nuevamente reformadas con la Ordenanza núm. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012.
5. Mientras se mantenía en vigencia el trámite de una nueva reforma a las ordenanzas que permita ajustar las aprobaciones previas al proyecto inmobiliario «Divino Niño», la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió el trámite a la Administración Zonal Quitumbe con Oficio N° STHV-DMGT-002976 de 08 de junio de 2017 y luego con Oficio N° STHV-DMGT-003455 del 30 de junio de 2017. La Administración Zonal, de su parte, efectuó requerimientos, mediante oficio N° STHV-DMGT 2287 DM quito, Ticket GDOC-2014-057802 de 12 de julio de 2017, donde se adjunta además el Memorando N° AZQ-OUP-2017-245 de fecha 26 de junio de 2017.

6. Como resultado de la reunión, luego de las aclaraciones pertinentes, se estimó que debía continuar con el trámite de reforma de la ordenanza y, en función de las decisiones que adoptaron en esa mesa de trabajo, acudo a su autoridad con la siguientes petición.

2 Petición

Sírvase remitir el expediente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el informe técnico que indique el porcentaje aproximado de avance de obras de infraestructura que son de responsabilidad del Fideicomiso Mercantil Bellavista del Sur, correspondiente a la Segunda Etapa de acuerdo a lo contemplado en la reforma de la Ordenanza, para que se pueda continuar con el trámite pertinente en el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito.

Por la atención que se dé a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Juan Francisco Merino Monge.

Gerente General BMV Inmobiliaria S.A.

C.C. 1707778245



Oficio No. RPDMQ-DI-2017-158-OF
DM Quito, 25 de Agosto de 2017
Ticket GDOC N° 2017-504474

Señor, Doctor
Andrés Felipe Córdova
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL MDMQ
Montufar N4-119 entre Espejo y Chile

Asunto: Respuesta Oficio No. DMGBI-2017-2503 Certificación de Predios Propiedad Municipal Santos Salas Urb Bellavista del Sur.

De mi consideración:

En atención al oficio No. DMGBI-2017-2503 de fecha 01 de agosto del 2017, ingresado al Registro de la Propiedad del D.M.Q el 08 de agosto de 2017, en el cual expone textualmente las siguientes partes pertinentes: *"...Conforme a documentación adjunta, como es la Ordenanza Reformatoria en ningún momento el Concejo Metropolitano de Quito, resuelve devolver el lote 1945 de la manzana 106, cabe indicar que esta área corresponde al **ÁREA COMUNAL No. 07** de la Urbanización, conforme se detalló en el cuadro anterior.*

Por lo expuesto anteriormente, con el fin de que se confiera el certificado de gravámenes del inmueble, solicito de la manera más comedida se realice la inserción de la copia de la cédula catastral, plano y más documentos que contiene el oficio No. DMC-CE-0007217 del 10 de julio de 2017 remitido por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, referente al inmueble signado con predio No. 3630628, clave catastral No. 33104-55-001...", al respecto me permito manifestar lo siguiente:

Se ha realizado el análisis tanto de la documentación adjunta a su petición y la información que reposa en nuestros registros, con el área de Certificaciones, y de conformidad a la Ordenanza No. 3690 que reforma a la Ordenanza 3446, que rige a la Urbanización de interés Social Progresiva "BELLAVISTA DEL SUR", sancionada el 23 de julio del 2007 protocolizada ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Quito Doctor Fernando Arregui Aguirre el 26 de septiembre del 2007, e inscrita el 19 de octubre del 2007 bajo el repertorio No.: 73197, en su artículo 2 donde consta en su parte pertinente que: *"La urbanización de Interés Social Progresiva "Bellavista del Sur" de conformidad con el artículo 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada, y en concordancia con los Arts. R.II.2019 y R. II. 220 del Código Municipal Reformado para Distrito Metropolitano de Quito, transfiere el dominio a favor del Municipio Metropolitano de Quito, de la superficie de 22.349,19 m2 en calidad de área comunal, y que se distribuye de la siguiente manera:*

AREA COMUNAL 7:
SUPERFICIE: 239,50M2

B. SA HEMBRO

UBICACIÓN: Manzana 106
LINDEROS: Norte: calle "D" en 24,18 metros
Sur: Pasaje en 21,53 metros
Este: En vértice
Oeste: Calle "J" en 12,48 metro..."

Y a la Ordenanza No. 0011 reformativa a la Ordenanza No. 3446 reformada mediante Ordenanza No. 3690, emitida el 04 de septiembre del 2014, protocolizada ante el Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Quito Doctor Miguel Vaca, e inscrita el 23 de noviembre del 2015 bajo el repertorio No. 105935, en su artículo único manifiesta: "...Se autoriza al promotor del proyecto, Compañía Urbelsur Cía. Ltda., a disponer del área de derecho de vía del Municipio y del área de Vía Oriental, detalladas en el presente artículo en su calidad de propietaria de las mismas...", se concluye que el área comunal signada con el número 7 la cual está formada en su integridad por el lote de terreno número 1945 de la manzana 106, primera etapa, situado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por tal razón, dando cumplimiento al principio de Publicidad, al momento de solicitar un certificado de gravámenes del lote antes descrito en la parte que corresponde a PROPIETARIO (S), se hará constar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y no como erróneamente se ha determinado en certificaciones anteriores.

Atentamente,


Abg. Fátima Rodríguez

DIRECTOR DE INSCRIPCIONES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	NHidalgo	DI	20170825	

Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2: RPDQM-DI-Expediente
Digital: Archivo Auxiliar

Quito, 26 de julio del 2016

Señor

Ingeniero

Esteban Loaiza

DIRECTOR METROPOLITANO DE BIENES INMUEBLES

Presente;

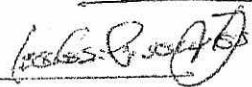
Reciba un cordial saludo por parte de quienes conformamos la Comisión de la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur" y a la vez nuestros sinceros deseos de éxito en sus labores diarias.

El motivo del presente es para solicitar se nos certifique que los predios que constan en la ordenanza municipal número 3690 como área comunal se encuentran registrados como predios municipales, para lo cual adjuntamos copia del plano del barrio, de la ordenanza municipal y ficha predial de una de las áreas donde consta a nombre de URBELSUR CIA LTDA mas no como predio municipal.

También damos a conocer que se nos indicó en el Municipio de la Zona Sur Quitumbe que no existe registro grafico de todas las áreas comunales que constan en la ordenanza y debe ser catastrado e inspeccionados.

Por la atención que se sirva dar a la presente reiteramos nuestro agradecimiento.

Atentamente



Sr. Santos Salas

C.I 170405058-0

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



Sra. Giovanna Uribe

C.I 160051004-2

SECRETARIA

26 JUL 2016

CORREO DEL BARRIO: giovanna0908@outlook.es
TELEFONOS: 0989073154 - 0998594160

2109184

Dirección 15-42
Metropolitana de L.Pmilla

157



Administración
General

Dirección Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No. CER-00020-2596-16-DMGBI

Quito, 08 de agosto de 2016

Ingeniero
Francisco Pachano
Director Metropolitano de Catastro (E)
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio S/N del 26 de julio de 2016, de los señores Santos Salas y Giovanna Uribe, Presidente y Secretaria de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, en el que solicitan se certifique los predios de propiedad municipal conforme a Ordenanza de aprobación del barrio.

Para poder dar atención a dicho requerimiento, es necesario que por parte de la Dirección a su cargo se remita los números de predios y claves catastrales, conforme a Ordenanza No. 3690 del 23 de julio de 2007, y plano aprobado.

Atentamente,

Esteban Loayza Sevilla
**Director Metropolitano de Gestión
de Bienes Inmuebles**

Adj. expediente en 07 fojas útiles y plano con carácter devolutivo

FRANCISCO HERRERA YAMBAY	
SKELTA	CER-00020-2016
FECHA	08-08-2016
GDOC	

W. Herrera

4016 - 504474

156

MEMORANDO N° AZQ-OUP-2017-510

PARA: Ing. Edwin Guevara
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO

DE: Ing. Leonardo Tupiza
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ASUNTO: En el Texto

FECHA: 15 de agosto de 2017

En atención al requerimiento verbal emitido por el Director de Gestión del Territorio Ing. Edwin Guevara, sobre la atención al oficio enviado por el Sr. Juan Francisco Merino Monge Gerente General BMV Inmobiliaria S.A. con número de C.C. 1707778245.

El Departamento de Obras Públicas después de haber revisado la documentación enviada a esta Administración Zonal Quitumbe de fecha 21 de junio de 2017 con número de oficio STHV-DMGT-2976 de fecha 08 de junio de 2017, con referencia: GDOC-2014-057802. Dirigida al Sr. Administrador Julio César Añasco Defaz, por parte del Arq. Hugo Chacón Cobo Director Metropolitano de Gestión Territorial SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA. *"...En la que solicita se de atención con el requerimiento del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su Administrador Fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su Apoderada Especial Sra. Lourdes Alcívar García y la compañía BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General Sr. Juan Francisco Merino Monje, solicitan la emisión del correspondiente informe técnico para la reforma de la Ordenanza N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada por la Ordenanza N° 3690 del 23 de julio de 2007, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "BELLAVISTA DEL SUR" a fin de modificar lo siguiente: 1) El responsable a cargo de la urbanización para todo propósito legal a la compañía BMV Inmobiliaria S.A. 2) Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares. 3) Ampliación del plazo. 4) Modificación de los datos de los predios equivocados de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones;..."*

El Departamento de Obras Públicas de esta Administración en atención al requerimiento de... **"cuantificación del costo de las obras no ejecutadas y se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur" y con su modificatoria Ordenanza N° 3690"**. Se informa que para proceder con el requerimiento solicitado debe entregarse a esta unidad los siguientes documentos que abalizaran y cuantificarán la información requerida:

- Planos aprobados de la Urbanización tamaño A1: completos; 1 etapa URBESUR CIA. LTDA. y 2 etapas FIDEICOMISO BELLAVISTA DE EL SUR.
- Actas emitidas de la EPMAPS: Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, de la Recepción Definitivas de la Red del Alcantarillado y de la Red del Agua Potable
- Certificado de Servicio de la Recepción y/o existencia de la Red de Energía Eléctrica.
- Certificado de Red de Acceso por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P.
- Acta de la Recepción Definitiva de la Obra Civil - Vías: Aceras Bordillos y Calzada
- Acta de la Recepción Definitiva de las Obras en el Área Verde y en el Equipamiento comunal

De la documentación ingresada, se ha procedido con su revisión, en la cual no consta información de la primera etapa la que es necesaria para el cálculo matemático de áreas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Leonardo Tupiza

RESPONSABLE DE LA JEFATURA DE OBRAS PÚBLICAS



Acción	Siglas Responsables	Siglas Unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. María Elena Egas	UOP	15/08/2017	MGE
Revisado por:	Ing. Leonardo Tupiza	UOP	15/08/2017	LT

Nota: Adjunto expediente con documentación recibida en 55 fojas (incluidos planos y 1 CD) y 4 fojas útiles para el seguimiento.

Oficio N° STHV-DMGT- 3455
DM Quito, 2017
Ticket GDOC N° 2014-057802

Doctor
Julio César Añasco Defaz
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
Presente

Asunto: Modificatoria Urbanización
Bellavista del Sur

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes me permito emitir el presente informe en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-002976 del 8 de junio de 2017 se emitió criterio técnico respecto a la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur".
- Con fecha 27 de junio de 2017, los interesados presentan en esta Dirección a mi cargo la fotocopia de la Ordenanza No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, mediante la cual se modifica el art. 7 de la Ordenanza No. 3446, que hace mención al plazo para la ejecución de obras, cuyo texto es el siguiente: "**Las obras se ejecutarán en un plazo de dos años, constados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza; siendo responsabilidad de la compañía Urbelsur Cia. Ltda. y del Fideicomiso Bellavista del Sur la ejecución de las mismas**" (Las negrillas me pertenecen)

CRITERIO


Una vez revisada la Ordenanza No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, se determina que el 23 de marzo de 2014 se cumplía la prórroga de dos años de plazo para la ejecución de las obras; es decir, han pasado más de 3 años y las obras no han sido concluidas, en tal razón, en estricto derecho corresponde que la Administración Zonal a su cargo disponga a quien corresponda se cuantifique el costo de las obras no ejecutadas y se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur", por lo que se reconsidera el informe técnico emitido con el Oficio No. STHV-DMGT-002976 del 8 de junio de 2017.

Atentamente,



Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (E)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Lo indicado

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2017-06-27	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

Quito, 27 de julio de 2017

Señor
Julio César Añasco Defas
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
Presente

De mi consideración:

Ref. Reforma de Ordenanza "Bellavista del Sur"

DIR. TERRITORIO
TRAMITA DE LEY A ESTE PEDIDO
ESTUDIA LA CARPETA DE ESTE PEDIDO
DE LA SECRETARIA DE T.H.V. DE QUITUMBE
LA/ OBRAS INCOMPLETAS, POR TERCER DE
LA VIGENCIA DEL PAZO.
PODER COMUNICAR A LA SECRETARIA DE
ACUERDO AL PEDIDO DE LA EMPRESA.

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su administrador Fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su apoderada especial Lourdes Alcívar García y la compañía BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, en vista de que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remitió el trámite a la Administración Zonal Quitumbe con Oficio N° STHV-DMGT-002976 de 08 de junio de 2017, para que se calcule el avance de las obras de urbanización ejecutadas, al igual que con Oficio N° STHV-DMGT-003455 del 30 de junio de 2017, se reconsidera el criterio técnico emitido, comparecemos ante su autoridad para solicitar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur" ubicada en el sur de la ciudad de Quito, en la Av. Simón Bolívar y Camino de El Inca, fue aprobada mediante Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, la cual fue reformada mediante Ordenanza N° 3690 de 23 de julio de 2007, en la que se determina como responsable a cargo de la urbanización de la segunda etapa al Fideicomiso Mercantil Bellavista del Sur; existiendo una nueva modificación con la Ordenanza Metropolitana reformatoria No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012.

Sobre los lotes de la referida urbanización se está desarrollando un proyecto inmobiliario que consiste en la construcción de edificaciones estandarizadas que, en su Tipo C han sido autorizadas dentro del trámite HC-2012-032088, luego del procedimiento correspondiente, con la resolución N° PEE-A83-001-2012 emitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como ente responsable y rector de la planificación y gestión del territorio en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con fecha 30 de agosto de 2013 ingresamos la solicitud de reforma de la Ordenanza de Urbanización N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003 y de la Ordenanza N° 3690 del 23 de julio de 2007, a fin de modificar lo siguiente:

- El responsable a cargo de la Urbanización para todo propósito legal es la compañía BMV Inmobiliaria S.A.;
- Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares;

198

- Ampliación del Plazo para la ejecución de obras;
- Modificación de los datos erróneos de los lotes de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones.

Al cabo de un año cuatro meses, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio STHV-5379 de 17 de diciembre de 2014, informó que para continuar con la modificatoria de la Urbanización debía cumplirse con los requisitos señalados en el anexo 3 del numeral 4 de la Ordenanza No. 0433 reformatoria a la Ordenanza No. 156, no obstante el trámite había iniciado con anterioridad a dicha reforma.

Luego de otros trámites e insistencias, el 3 de mayo de 2017, se solicitó la emisión del correspondiente informe técnico para la reforma de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, y sus posteriores modificaciones, a fin de modificar lo siguiente:

- o *"El responsable a cargo de la Urbanización para todo propósito legal es la compañía BMV Inmobiliaria S.A."*
- o *Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares.*
- o *Ampliación del plazo.*
- o *Modificación de los datos de los predios equivocados de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones adjuntando toda la documentación pertinente para el efecto."*

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMGT-2976 de 8 de junio de 2017, remitió el trámite a la Administración Zonal Quitumbe, indicando se proceda a la cuantificación y el costo de las obras no ejecutadas y se dé cumplimiento a lo dispuesto en el art. 8 de la Ordenanza N° 3446.

Con fecha 27 de junio de 2017, se ingresó otra fotocopia de la Ordenanza No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 7 de la Ordenanza No. 3446 que hace mención al plazo para la ejecución de obras cuyo texto es el siguiente: *"Las obras se ejecutarán en un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza"*

Mediante Oficio N° STHV-DMGT-003455 de 30 de junio de 2017, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda reconsideró el criterio técnico emitido con Oficio N° STHV-DMGT-002976 de 8 de junio de 2017 dirigido a la administración Zonal Quitumbe, en el sentido de que en base a la Ordenanza modificatoria 199 sancionada el 23 de marzo de 2012, se generó un nuevo plazo para la ejecución de la obras faltantes; esto es de dos años, contados a partir de la sanción de la referida ordenanza, plazo que feneció el 23 de marzo de 2014; indicando además que se cuantifique el costo de las obras no ejecutadas.

BASE LEGAL:

El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere a la administración pública, textualmente señala: *"La administración pública constituye un*

servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, transparencia y evaluación."

El literal f) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo Metropolitano, establece:

"Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley, y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública distrital correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad y continuidad, solidaridad, subsidiariedad, participación y equidad;"

El artículo 28 de la Ley de Modernización del Estado, en cuanto se refiere a el derecho de petición, establece que: "Todo reclamo, solicitud o pedido a una autoridad pública deberá ser resuelto en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, salvo que una norma legal expresamente señale otro distinto. En ningún órgano administrativo se suspenderá la tramitación ni se negará la expedición de una decisión sobre las peticiones o reclamaciones presentadas por los administrados. En todos los casos vencido el respectivo término se entenderá por el silencio administrativo, que la solicitud o pedido ha sido aprobada o que la reclamación ha sido resuelta en favor del reclamante. Para este efecto, el funcionario competente de la institución del Estado tendrá la obligación de entregar, a pedido del interesado, bajo pena de destitución, una certificación que indique el vencimiento del término antes mencionado, que servirá como instrumento público para demostrar que el reclamo, solicitud o pedido ha sido resuelto favorablemente por silencio administrativo, a fin de permitir al titular el ejercicio de los derechos que correspondan. En el evento de que cualquier autoridad administrativa no aceptare un petitorio, suspendiere un procedimiento administrativo o no expidiera una resolución dentro de los términos previstos, se podrá denunciar el hecho a los jueces con jurisdicción penal como un acto contrario al derecho de petición garantizado por la constitución, de conformidad con el artículo 212 del Código Penal, sin perjuicio de ejercer las demás acciones que le confieren las leyes. La máxima autoridad administrativa que comprobare que un funcionario inferior ha suspendido un procedimiento administrativo o se ha negado a resolverlo en un término no mayor a quince días a partir de la fecha de su presentación, comunicará al Ministro Fiscal del respectivo Distrito para que éste excite el correspondiente enjuiciamiento"

En el mismo sentido, el art. 387 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que cuando se ha establecido un plazo máximo en el acto normativo pertinente del GAD para la atención de las peticiones de los administrados, se entiende que este es de 30 días, a cuyo fenecimiento se genera los efectos del silencio administrativo a favor del administrado.

CONCLUSIONES:

1. Como se desprende de los antecedentes antes expuestos, se determina con mucha claridad que, el requerimiento de modificatoria de la Ordenanza 3446 de 27 de marzo de



1971

2003 y sus reformas, se lo realizó el 30 de agosto de 2013, cuando el plazo otorgado con la Ordenanza reformativa No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, todavía no fenecía, es decir el plazo estaba vigente hasta el 23 de marzo de 2014.

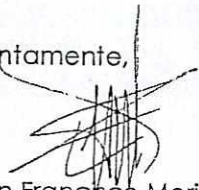
2. Que el requerimiento de reforma de la Ordenanza 3446 y sus reformas, se lo realizó oportunamente, y se contestó por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda al cabo de más de un año y cuatro meses, solicitando requisitos que no se aplicaban a un trámite iniciado con anterioridad a la vigencia de la reforma en la que se fundamenta y que, además, eran los mismos consignados en la petición original.

PETICION:

En tal razón, con base a las disposiciones Constitucionales y legales, en el presente caso corresponde que antes de atender las peticiones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda constantes en los oficios Nos. STHV-DMGT-2976 de 8 de junio de 2017 y STHV-DMGT-003455 de 30 de junio de 2017, **se remita el expediente a la mencionada secretaría** para que se dé atención al requerimiento solicitado, esto es, el pronunciamiento técnico respecto de la factibilidad de la modificatoria propuesta, toda vez que se la hizo oportunamente; y, además, se justifique las demoras en que se hubiera incurrido.

Por la atención que se dé a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Juan Francisco Merino Monge.
Gerente General BMV Inmobiliaria S.A.

C.C. 1707778245



Oficio N° STHV-DMGT-

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

DM Quito

12 JUL 2017

Ticket GDOC-2014-057802 ✓

Ing.
Juan Francisco Merino Monje.
GERENTE GENERAL BMV INMOBILIARIA S.A

Presente.-
De mi consideración.

Asunto: FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA BELLAVISTA DEL SUR

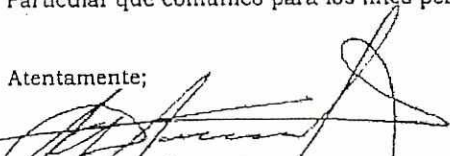
En atención al oficio STHV-DMGT-2976 de 8 de junio de 2017, con el expediente sobre el Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, en el que solicita el "Criterio" *Una vez revisada la documentación presentada se determina que el 28 de marzo de 2008 se cumplía la prórroga de dos años de plazo para la ejecución de las obras, es decir, han pasado más de 10 años y las obras no han sido concluidas, en tal razón en estricto derecho corresponde que la Administración Zonal a su cargo disponga a quien corresponda se cuantifique el costo de las obras no ejecutadas y se de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza N° 3446, sancionada el 27 de Marzo de 2003, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo " BELLA VISTA DEL SUR".*

Me permito enviar el Memorando N° AZQ-OUP-2017-245 de fecha 26 de Junio del 2017, en el que consta el pedido de los documentos necesarios para cumplir con la cuantificación del costo de las obras no ejecutadas.


- Planos aprobados para la Urbanización tamaño A1: completos;1 etapa URBESUR CIA LTDA, y 2ctapas FIDEICOMISO BELLAVISTA DEL SUR
- Actas emitidas de la EPMAPS: Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, de la recepción Definitivas de loa Red de Alcantarillado y de la Red de Agua Potable
- Certificado de Servicio de la Recepción y/o existencia de la Red de Energía Eléctrica
- Certificado de la Red de Acceso por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P.
- Acta de la Recepción Definitiva de la Obra Civil-Vías :Aceras Bordillos y Calzada
- Acta de recepción Definitiva de las Obras en el Área Verde y en el equipamiento comunal.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente;


JULIO CESAR ANASCO D.
ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Guevara	DGT	11/07/2017	
Revisión:	E. Guevara	DGT	11/07/2017	

EJEMPLAR1: Ing. Juan Merino
EJEMPLAR2: Arq. Hugo Chacón
EJEMPLAR3: Lic. Mónica Santamaría, Archivo Central.
EJEMPLAR4: Unidad. Dirección De Gestión De Territorio

190

MEMORANDO N°. AZQ-AD-2017-370

PARA: Ing. Edwin Guevara
DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO

DE: Mercedes Hinojosa
SECRETARIA DESPACHO

ASUNTO: Modificatoria Urbanización Bellavista del Sur.

FECHA: DM Quito, 04 de julio de 2017

Con oficio N°STHV-DMGT-3455, de 30 de junio de 2017, suscrito por el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (E), Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el que remite informe sobre la Modificatoria Urbanización Bellavista del Sur.

En tal virtud, dispongo cumplir en términos y plazos establecidos lo solicitado en documento adjunto, además de informar a este despacho.

Atentamente,



JULIO CESAR AÑASCO
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas responsabilidad	Siglas Unidades	Fecha	Sumilla
Elaboración:	Mercedes Hinojosa	AD	04/07/2017	MH

GDOC 2014-057802

Adjunto: 5 fojas

Ejemplar 1: Ing. Edwin Guevara
Ejemplar 2: Mercedes Hinojosa

C.C.

Ejemplar 3: Ing. Víctor Melo

Ing. Leonardo Tupiza
Favor atender pedido
13 - Julio 2017
↓

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE
OBRAS PÚBLICAS

RECIBIDO POR: Ing. Leonardo Tupiza S.

FECHA: 14 Julio 2017

HORA: 15:32

Ing. Víctor Melo
Favor atender

149

MH
15:45
14/07/2017

Oficio N° STHV-DMGT- 3455
DM Quito, 30 JUN 2017
Ticket GDOC N° 2014-057802

Doctor
Julio César Añasco Defaz
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
Presente

Asunto: Modificatoria Urbanización
Bellavista del Sur

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes me permito emitir el presente informe en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-002976 del 8 de junio de 2017 se emitió criterio técnico respecto a la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur".
- Con fecha 27 de junio de 2017, los interesados presentan en esta Dirección a mi cargo la fotocopia de la Ordenanza No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, mediante la cual se modifica el art. 7 de la Ordenanza No. 3446, que hace mención al plazo para la ejecución de obras, cuyo texto es el siguiente: **"Las obras se ejecutarán en un plazo de dos años, constados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza; siendo responsabilidad de la compañía Urbelsur Cia. Ltda. y del Fideicomiso Bellavista del Sur la ejecución de las mismas"** (Las negrillas me pertenecen)

CRITERIO



Una vez revisada la Ordenanza No. 0199 sancionada el 23 de marzo de 2012, se determina que el 23 de marzo de 2014 se cumplía la prórroga de dos años de plazo para la ejecución de las obras, es decir, han pasado más de 3 años y las obras no han sido concluidas, en tal razón, en estricto derecho corresponde que la Administración Zonal a su cargo disponga a quien corresponda se cuantifique el costo de las obras no ejecutadas y se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur", por lo que se reconsidera el informe técnico emitido con el Oficio No. STHV-DMGT-002976 del 8 de junio de 2017.

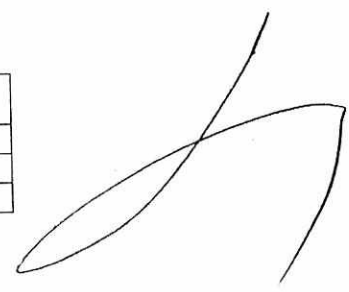
Atentamente,


Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (E)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

DIR. TERRITORIO
CUMPLIMIENTO EN TÉRMINOS / PLAZOS.
MÁS EN FAVOR A AMPLIACIÓN
SEGUIMIENTO: MGMT (COPIA DE ESTE DOC).

Adjunto: Lo indicado

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2017-06-27	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		




MEMORANDO N° AZQ-OUP-2017-245

PARA: Ing. Edwin Guevara
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO

DE: Ing. Leonardo Tupiza
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS

ASUNTO: En el Texto

FECHA: 26 de junio de 2017

En atención a la sumilla inserta en su comunicación, de fecha 21 de junio de 2017, enviada a mi persona, e ingresada a esta Administración Zonal con N° de Oficio STHV-DMGT-2976, de fecha 08 de junio de 2017 y con Referencia: GDOC-2014-057802.

Dirigida al Sr. Administrador Julio César Añasco Defaz, por parte del Arq. Hugo Chacón Cobo Director Metropolitano de Gestión Territorial SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA. "...En la que solicita se de atención con el requerimiento del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su Administrador Fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su Apoderada Especial Sra. Lourdes Alcívar García y la compañía BMV Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General Sr. Juan Francisco Merino Monje, solicitan la emisión del correspondiente informe técnico para la reforma de la Ordenanza N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada por la Ordenanza N° 3690 del 23 de julio de 2007, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "BELLAVISTA DEL SUR" a fin de modificar lo siguiente: 1) El responsable a cargo de la urbanización para todo propósito legal a la compañía BMV Inmobiliaria S.A. 2) Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares. 3) Ampliación del plazo. 4) Modificación de los datos de los predios equivocados de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones;...".

El Departamento de Obras Públicas de esta Administración en atención al requerimiento de "cuantificación del costo de las obras no ejecutadas y se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza N° 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "Bellavista del Sur". Se informa que para proceder con el requerimiento solicitado debe entregarse a esta unidad los siguientes documentos que abalazaran y cuantificarán la información requerida:

- Planos aprobados de la Urbanización tamaño A1: completos; 1 etapa URBESUR CIA. LTDA. y 2 etapas FIDEICOMISO BELLAVISTA DE EL SUR.
- Actas emitidas de la EPMAPS: Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, de la Recepción Definitivas de la Red del Alcantarillado y de la Red del Agua Potable
- Certificado de Servicio de la Recepción y/o existencia de la Red de Energía Eléctrica.
- Certificado de Red de Acceso por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones E.P.
- Acta de la Recepción Definitiva de la Obra Civil - Vías: Aceras Bordillos y Calzada
- Acta de la Recepción Definitiva de las Obras en el Área Verde y en el Equipamiento comunal

Cabe aclarar que la documentación requerida es necesaria para poder cumplir con la Ordenanza N° 3446 y con su modificatoria Ordenanza N° 3690.

De la documentación ingresada, se ha procedido con su revisión, en la cual no consta información de la primera etapa la que es necesaria para el cálculo matemático de áreas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Leonardo Tupiza
RESPONSABLE DE LA JEFATURA DE OBRAS PÚBLICAS

Acción	Siglas Responsables	Siglas-Unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. María Elisa Egas	UOP	26/06/2017	
Revisado por:	Ing. Leonardo Tupiza	UOP	26/06/2017	

Nota: Adjunto expediente con documentación recibida en 55 fojas (incluidos planos y CD) y Oficio útiles para el seguimiento.



197

Inj. Leonardo Tupiza

15 JUN 2017

COMPLIADO POR REQUERIDO EN EL PLAZO DE 20 DIAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA
CON PLAN N. 150-1

Favor აღიწერა რეკენიმიტი
para confirmacion del costo y
presupuesto de los trabajos.

21 - Junio - 2017

AT

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE OBRAS PÚBLICAS	
RECIBIDO POR:	Leonardo Tupiza S.
FECHA:	21 junio 2017
HORA:	14:38

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

Quito,

01 JUN 2017
2976

Oficio N° STHV-DMGT-

Referencia: GDOC-2014-057802

Doctor
Julio César Añasco Defaz
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE
Presente

Señor Administrador:

En atención al Oficio del 3 de mayo de 2017 mediante el cual el Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su Administrador Fiduciario, la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien a su vez es representada por su Apoderada Especial Sra. Lourdes Alcívar García y la compañía BMW Inmobiliaria S.A., debidamente representada por su Gerente General Sr. Juan Francisco Merino Monje, solicitan la emisión del correspondiente informe técnico para la reforma de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada por la Ordenanza No. 3690 del 23 de julio de 2007, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "BELLAVISTA DEL SUR" a fin de modificar lo siguiente: 1) El responsable a cargo de la urbanización para todo propósito legal a la compañía BMW Inmobiliaria S. A. 2) Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares. 3) Ampliación del plazo. 4) Modificación de los datos de los predios equivocados de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones; indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- El Concejo Metropolitano de Quito con Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "BELLAVISTA DEL SUR", la cual en la parte pertinente establece:

"Art. 7.- PLAZO PARA EJECUCIÓN DE OBRAS.-Las obras se ejecutarán en un plazo de 3 años, contados a partir de la fecha de la aprobación de la presente ordenanza.

Art. 8.- MULTA POR RETRASO EN EJECUCIÓN DE OBRAS.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur pagará a la Municipalidad en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas. Emitidos los informes correspondientes, estableciendo la multa por incumplimiento de las obras de Urbanización se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se procederá a su cobro, incluso por la vía coactiva."

- Mediante Ordenanza No. 3690 sancionada el 23 de julio de 2007, se reforma la Ordenanza No. 3446, la cual con el Art. 6 modifica el Art. 7 de la referida ordenanza en los siguientes términos:

*"Art. 7.- PRÓRROGA EN EL PLAZO PARA LA ENTREGA DE OBRAS.- Se prorroga en dos años, el plazo máximo para la entrega total de las obras a ejecutarse en las dos etapas, **contados a partir del 28 de marzo de 2006**, fecha en que dejó de tener vigencia el plazo establecido en la Ordenanza 3446"(Las ngrillas me pertenecen)*

146

...2...

CRITERIO

Una vez revisada la documentación presentada se determina que el 28 de marzo de 2008 se cumplía la prórroga de dos años de plazo para la ejecución de las obras, es decir, han pasado más de 10 años y las obras no han sido concluidas, en tal razón en estricto derecho corresponde que la Administración Zonal a su cargo disponga a quien corresponda se cuantifique el costo de las obras no ejecutadas y se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, que aprobó la Urbanización de Interés Social Progresivo "BELLAVISTA DEL SUR".

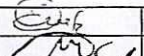
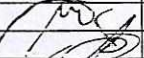

Costos
Urbanización

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Un (1) Bibliorato con documentación recibida en 55 fojas (incluidos planos y 1 CD)

Elaborado:	Arq. Elizabeth Ortiz		2017-05-24
Revisado:	Ab. Patricio Jaramillo		
Revisado:	Arq. Carlos Quezada		

c.c. Dr. Fabián Andrade Narváez, Abogado patrocinador



FABIÁN A. ANDRADE NARVÁEZ
fandrade@cardinalabogados.com

Quito, 3 de mayo de 2017

Arquitecto
Hugo Chacón
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Distrito Metropolitano de Quito
Presente

Ref: Reforma de Ordenanza

De mi consideración:

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, representado por su Administrador Fiduciario la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos quien a su vez es representada por su apoderada especial Lourdes Alcivar García, y la compañía BMV Inmobiliaria S.A. debidamente representada por su Gerente General, Juan Francisco Merino Monje, comparecemos ante su autoridad y solicitamos:

1. Antecedentes:

- (a) La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, ubicada en el sur de la ciudad de Quito, en la Av. Simón Bolívar y Camino de El Inca, fue aprobada mediante Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, la cual fue reformada mediante Ordenanza No. 3690 del 23 de julio de 2007, en la que se determina como responsable a cargo de la urbanización de la segunda etapa al Fideicomiso Mercantil Bellavista del Sur.
- (b) Sobre los predios de la referida urbanización se desarrolla un proyecto inmobiliario consiste en la construcción de edificaciones estandarizadas que, en su tipo C, han sido autorizadas dentro del trámite HC-2012-032088, luego del procedimiento correspondiente, con la Resolución No. PEE-A83-001-2012 de la Secretaría a su cargo.
- (c) Con fecha 30 de agosto de 2013 ingresamos la solicitud de reforma de la Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, a su vez reformada mediante Ordenanza No. 3690 del 23 de julio del 2007, a fin de modificar lo siguiente: 1) El responsable a cargo de la urbanización para todo propósito legal a la compañía BMV Inmobiliaria S.A. 2) Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares. 3) Ampliación del Plazo. 4) Modificación de los datos de los predios equivocados de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones.

Para estos propósitos se adjuntó 9 carpetas de copias de planos, cada carpeta con 28 copias de planos; 83 fojas de documentos y 28 fojas de planos originales, en total 111 fojas y un CD de planos digitales "Planos Proyecto Bellavista del Sur".

- (d) Con fecha 13 de mayo de 2014, trámite: 2014-057802, ingresamos la siguiente información para propósitos de la emisión del correspondiente informe técnico, para la reforma de la Ordenanza señalada en este instrumento: 1) Memoria Descriptiva de Modificaciones, suscrita por la Arq. María José Freile. 2) Oficio No. EPMAPS-GOD-2014-006, de fecha 10 de enero de 2014 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable.

- y Saneamiento. 3) Implantación General Proyecto Bellavista del Sur. Lámina A1 de 3 (original y 10 copias). 4) Cuadro de Áreas y Lotes. Lámina A2 de 3 (original y 10 copias). 5) Planimetría General del Proyecto: Alcantarillado Combinado Urbanización Bellavista del Sur No. 1 de 16 (11 copias de plano) 6) Planimetría General del Proyecto: Alcantarillado Combinado Urbanización Bellavista del Sur No. 2 de 16 (11 copias de plano). 7) Planimetría General del Proyecto: Alcantarillado Combinado Urbanización Bellavista del Sur No. 3 de 16 (11 copias de plano). 8) CD actualizado de planos.
- (e) Mediante oficio STHV 3430 del 12 de junio de 2014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicitó algunos requisitos.
- (f) Con fecha 15 de abril de 2015 insistimos en nuestra petición.

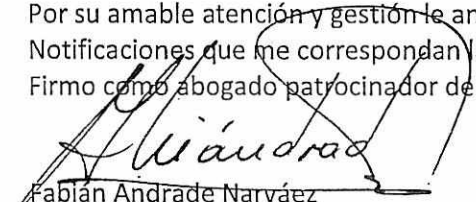
2. Petición:

Por medio de la presente solicitamos la emisión del correspondiente informe técnico, para la reforma de la Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, a su vez reformada mediante Ordenanza No. 3690 del 23 de julio del 2007, a fin de modificar lo siguiente: 1) El responsable a cargo de la urbanización para todo propósito legal a la compañía BMV Inmobiliaria S.A. 2) Modificación del diseño vertical aprobado de las vías principales vehiculares. 3) Ampliación del Plazo. 4) Modificación de los datos de los predios equivocados de la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, en cuanto a linderos y extensiones.

A fin de continuar con el trámite correspondiente sírvase encontrar copia de la protocolización de la ordenanza 3446 y de la protocolización de la ordenanza reformatoria 3690 de la Urbanización de Interés Social Progresiva "Bellavista del Sur" mencionadas, copia del memorando No. MIDUVI-DPMP-2015-0533-M en el cual consta la calificación del Proyecto Bellavista del Sur como de interés social, copia de poder especial y nombramiento del representante del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur y de BMV Inmobiliaria S.A., junto con dos carpetas que incluyen la siguiente documentación:

1. Memoria Descriptiva de Modificaciones, suscrita por la Arq. María José Freile.
2. Oficio No. EPMAPS-GOD-2014-006, de fecha 10 de enero de 2014 de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
3. Implantación General Proyecto Bellavista del Sur. Lámina A1 de 3
4. Cuadro de Áreas y Lotes. Lámina A2 de 3, A3 de 3.
5. Planimetría General del Proyecto: Alcantarillado Combinado Urbanización Bellavista del Sur No. 1 de 16.
6. Planimetría General del Proyecto: Alcantarillado Combinado Urbanización Bellavista del Sur No. 2 de 16.
7. Planimetría General del Proyecto: Alcantarillado Combinado Urbanización Bellavista del Sur No. 3 de 16.
8. Red de Agua Potable hoja 1 de 2, 2 de 2.
9. Plantas, fachadas y cuadro de áreas Edificio tipo C. Lamina A1 de 1
10. Instalaciones interiores, eléctricas, telefónicas, TV cable Edificio tipo D. Lamina IE1 de 1, A1 de 1
11. 1 CD con planos actualizados.

Por su amable atención y gestión le anticipo mi agradecimiento.
Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial 5682.
Firmo como abogado patrocinador debidamente autorizado.


Fabián Andrade Narváez

Mat. 17-1998-14

344