ORDENANZA No. 0274

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral uno, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

A petición de los promotores de 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, la Administración Municipal, a través de los informes emitidos por la Administración Zonal Quitumbe y la Procuraduría Metropolitana, ha señalado la factibilidad de la sustitución de la garantía para la ejecución de obras de urbanización establecida mediante Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada mediante Ordenanza No. 3690, de 23 de julio de 2007.

En tal sentido, el presente acto normativo contiene las disposiciones tendientes a reformar las regulaciones relacionadas con la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, antes referida, en cuanto a la garantía para la ejecución de obras, permitiendo la sustitución de la garantía de hipoteca y prohibición de enajenar, por una póliza de seguros, en los términos establecidos por la Administración Municipal en base al ordenamiento jurídico metropolitano vigente.

ORDENANZA No 0274

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-320, de 29 de octubre de 2018, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;

Que, el numeral 1 del artículo 264 ibídem dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del mismo Código, respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*;

Que, el artículo 322 del mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo … (69), numeral 4, en cuanto a los proyectos de urbanizaciones, en su parte pertinente establece: *"(…) 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."*;

Que, el artículo … (33), numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana No. 156, de 2011, de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, dispone: *"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 depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso."*;

Que, mediante Ordenanza No. 3446, de 27 de marzo de 2003, se aprueba la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, la misma que en su artículo 5 establece como garantía para la ejecución de las obras de urbanización la constitución de primera, especial y preferente hipoteca de los lotes detallados en dicho artículo, quedando, además, prohibidos de enajenar hasta la terminación total de las obras de urbanización;

Que, mediante Ordenanza No. 3690, de 23 de julio de 2007, se reforma la Ordenanza No. 3446, antes referida, disponiendo en su artículo 7 la incorporación de una disposición transitoria por la cual se autoriza la transferencia de dominio de los 231 lotes que son parte de la segunda etapa de la urbanización, para su posterior constitución en

primera, especial y preferente hipoteca, así como la prohibición de enajenar de los mismos;

Que, a petición de los promotores del proyecto en referencia, la Administración Municipal emite los informes relacionados con la posibilidad de sustituir la garantía de hipoteca y prohibición de enajenar, por una póliza de seguros, por lo que mediante oficio No. AZQ-DAJ-2018, de 20 de septiembre de 2018, la Administración Zonal Quitumbe remite su informe en el cual manifiesta que desde la perspectiva financiera no existe objeción para la sustitución, y en cuanto a la perspectiva jurídica, conforme el ordenamiento jurídico metropolitano vigente, corresponde a la Procuraduría Metropolitana emitir su informe favorable para su procedencia; y,

Que, mediante oficio, referencia expediente No. PRO-2017-0392, de 10 de octubre de 2018, la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para que 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."*.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 3446, DE 27 DE MARZO DE 2003, REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA No. 3690, DE 23 DE JULIO DE 2007, Y ORDENANZA No. 0199, DE 23 DE MARZO DE 2012, DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA BELLAVISTA DEL SUR

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, por el siguiente:

*"**Artículo 5.- Garantía para la ejecución de las obras.-** Los promotores del proyecto garantizarán la ejecución de las obras a través de una póliza de seguros, misma que tendrá que*

cumplir con los criterios establecidos por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio referencia expediente No. PRO-2017-0392, de 10 de octubre de 2018, esto es:

1. Que cubra el valor total de las obras de urbanización faltantes, para lo cual deberá considerarse lo establecido en el informe de la Administración Zonal Quitumbe, mediante oficio No. AZQ-DAJ-2018, de 20 de septiembre de 2018.

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."

Artículo 2.- Elimínese el inciso final de la disposición transitoria de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, la cual fue incorporada mediante artículo 7 de la Ordenanza No. 3690, de 23 de julio de 2007, toda vez que se sustituye la garantía de hipoteca y prohibición de enajenar de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, por una póliza de seguros, conforme lo dispuesto en el artículo precedente.

Artículo 3.- Plazo para la ejecución de 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 BMV Inmobiliaria S.A. y del Fideicomiso Bellavista del Sur, la ejecución de las mismas.

Artículo 4.- Bajo la coordinación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo – EMASEO, el promotor inmobiliario se compromete a construir, en los espacios destinados para equipamiento, los centros de acopio de basura necesarios para el proyecto, diseñados técnicamente, con las respectivas conexiones de alcantarillado, agua potable y luz eléctrica.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de diciembre de 2018.

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0274

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 29 de noviembre y 13 de diciembre de 2018.- Quito, 13 DIC 2018

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 13 DIC 2018

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 DIC 2018
.- Distrito Metropolitano de Quito, 13 DIC 2018

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS