Proyecto de Ordenanza reformatoria a la Ordenanza que aprueba la

URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA BELLAVISTA DEL SUR

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur (la «Urbanización») fue aprobada mediante Ordenanza 3446, sancionada el 27 de marzo del 2003. Esta Ordenanza fue reformada mediante Ordenanza 3690, de 23 de julio del 2007, Ordenanza 199, de 23 de marzo de 2012, Ordenanza 011, de 4 de septiembre de 2014, y Ordenanza 0274, de 13 de diciembre del 2018.

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, se desarrolla en un área de 180.000 m2, consta de 1.171 predios con un área promedio de 72m2, áreas de vías y áreas verdes.

Con la reformada efectuada mediante Ordenanza núm. 3690, de 23 de julio de 2007, se determinó responsable a cargo de las tareas de urbanización de la segunda etapa de la Urbanización al Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur (el «Fideicomiso»), 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.

BMV Inmobiliaria S.A. (la «Promotora») es actualmente la empresa constructora de la Urbanización y el Proyecto (como más adelante se define) a partir de 2011, esto es, luego de que la empresa URBELSUR CIA. LTDA. cedió sus derechos fiduciarios en el Fideicomiso. La empresa URBELSUR CIA. LTDA. mantuvo su responsabilidad respecto de las obras de la primera etapa y del 25 % de las obras de equipamiento, comunales y recreativas.

Desde el año 2011, el desarrollo de la Urbanización, con autorizaciones destinadas únicamente a habilitar el suelo en lotes de 72 m2 para su comercialización en el mercado (predio con servicios), por iniciativa de la Promotora, se orientó hacia la edificación de viviendas de interés social para atender el déficit habitacional del segmento, y como respuesta del sector privado a las políticas públicas promovidas por la Municipalidad. El proyecto inmobiliario «Divino Niño» consiste en la construcción de varias edificaciones de seis unidades habitacionales (Edificación Tipo C) sujetas al régimen de propiedad horizontal sobre los predios de la Urbanización unificados en pares, bajo un modelo constructivo estandarizado (el «Proyecto»).

En razón de estas características del Proyecto, la Municipalidad requirió la participación del Promotor en el procedimiento estandarizado que se encontraba impulsando y estaba ya regulado en el artículo innumerado 83 bis, de «Unificación de procedimientos y actos administrativos», de la Ordenanza Metropolitana 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011, para desahogar la carga administrativa en la producción de autorizaciones y registro catastral que se debía generar para la ejecución de proyectos con la envergadura del que hacemos referencia.

Con esta línea de base y considerando la homogeneidad del tipo de edificación a ser implantada en la mayor parte de los terrenos unificados de la Urbanización, generalmente de 144 m2, la Municipalidad procedió de acuerdo con el referido artículo innumerado 83 bis de la Ordenanza 156. En el trámite HC-2012-032088 por el procedimiento especial regulado en la Ordenanza 156, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió la Resolución No. PEE-A83-001-2012, de 26 de junio de 2012 (la «Resolución de 2012»), e informe técnico No. 2012-767019-0001-H.C.

De conformidad con la Resolución de 2012, 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; y, otorgar la Licencia de Construcción y aprobar la declaratoria de propiedad horizontal, según el detalle y mecanismo regulado en la mencionada Resolución.

Así mismo, de acuerdo con la Resolución de 2012, la ejecución de aquello dispuesto en el referido acto administrativo fue encomendado a órganos de la misma Secretaría y se señaló que desde la fecha en que se activen los nuevos procedimientos administrativos para la emisión de las licencias metropolitanas reguladas en la Ordenanza 156, dichos órganos administrativos empezarían a producir los certificados de conformidad y los actos de autorización individuales destinados a terceros vinculados con los actos formales para los trámites de declaración de propiedad horizontal e inscripción. Con fundamento en esta Resolución de 2012, la Secretaría ejecutó ordinariamente el acto administrativo para dos grupos de lotes de la Urbanización: el primero establecido en la misma Resolución de 2012 y, luego, a través del procedimiento regulado en el acto administrativo para las extensiones requeridas para el desarrollo del Proyecto.

Posteriormente, la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Agencia Metropolitana de Control, el 13 de agosto de 2012 acreditó al Colegio de Arquitectos del Ecuador, provincia de Pichincha, el servicio de emitir certificados de conformidad de la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para los procedimientos de habitación de suelo y de edificación, previo a que las instancias municipales competentes otorguen las licencias metropolitanas urbanísticas LUM-10 y LMU-20.

El 7 de noviembre de 2012, el Supervisor de la Agencia Metropolitana de Control emitió la Resolución No. 0116 con la cual habilitó administrativamente a la Entidad Colaboradora ECP-CAEP conformada por el Colegio de Arquitectos del Ecuador, Provincia de Pichincha, de acuerdo con la Ordenanza 308, sobre licenciamiento metropolitano. A partir del 10 de octubre de 2013, la Entidad Colaboradora ECP-CAE inició el servicio acreditado con lo cual, la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, implementó de manera general el nuevo procedimiento de emisión de licencias metropolitanas urbanísticas LMU 10 y LMU 20.

Mediante oficio No. STHV-DMGT 02011, de 7 de mayo de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda estableció que la Entidad Colaboradora ECP-CAE, en aplicación de la Resolución de 2012 procederá a emitir los certificados de conformidad de: planos arquitectónicos, de planos de ingenierías, declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal. En este mismo documento se extendió el régimen de la Resolución de 2012 a todos los predios del Proyecto, diferenciando fases y manzanas, señalando el un número de predios. Con mayor precisión, en el mismo oficio No. STHV-DMGT 02011 de 7 de mayo de 2015, se indica que: «[…] la Edificación tipo C del Proyecto Inmobiliario Divino Niño tiene varias fases; es decir es una edificación estandarizada, por lo que deberá emitirse los certificados de conformidad y cobrarse la tarifa correspondiente por una sola vez, debiendo manifestar que los mencionados certificados de conformidad emitidos deberán reflejarse o incorporarse en cada uno de los lotes que son parte del proyecto inmobiliario en el sistema de la Entidad Colaboradora, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución No. PEE-A083-001-2012 de 26 de junio de 2012, previa la obtención de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas que otorgan las instancias municipales pertinentes».

Mediante oficio No. STHV-DMGT-3115 de junio 2017, (Ref. GDOC-2017-082597), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informó a la Administración Zonal de Quitumbe, que: «Tomando en consideración de que la Entidad Colaboradora emitió los respectivos certificados de conformidad arquitectónicos, estructurales e ingenierías le corresponde a la Administración a su cargo, proceder con la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, de manera individual y consecuentemente la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de las unidades constructivas implantadas en cada uno de los lotes involucrados».

En otro orden de cuestiones, dado que el desarrollo de las obras de la Urbanización (pura habilitación del suelo), en razón de la Resolución de 2012, ahora debía realizarse conforme al avance del Proyecto de vivienda de interés social, en el año 2013 el Promotor solicitó a la Municipalidad el análisis técnico para incorporar en las ordenanzas de la Urbanización las variaciones que las circunstancias de desarrollo conjunto de la Urbanización y el Proyecto exigían, considerando las autorizaciones administrativas ya otorgadas y los ajustes en el diseño vertical de la Urbanización que no había sido considerado en la Ordenanza 3446, sancionada el 27 de marzo del 2003 y sus posteriores reformas. En concreto, se solicitó la modificación del responsable a cargo de la Urbanización de modo que conste la persona jurídica que efectivamente ha desarrollado las obras de urbanización y las construcciones de las viviendas de interés social; la modificación del diseño vertical de modo que se haga constar la realidad topográfica del predio en el que se desarrollan las obras; la ampliación del plazo en razón del desarrollo conjunto de la Urbanización y el Proyecto; y las correcciones de errores de hecho en la identificación de linderos de los predios planificados en la Urbanización.

Del mismo modo, con el propósito de continuar con el avance del Proyecto, el Fideicomiso solicitó la sustitución de las garantías reales previstas en la Ordenanza 3446, sancionada el 27 de marzo del 2003 y la Ordenanza 3690, de 23 de julio del 2007, por una póliza de seguros que cubra las obras faltantes en la Urbanización.

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 desarrolladas en la Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, a cargo del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Bellavista del Sur, fue en aquel entonces, del 88,04 %.

Mediante Ordenanza 0274, de 13 de diciembre del 2018, se atendió parcialmente la solicitud y, en tal instrumento se dispuso sustituir el artículo 5 de la Ordenanza 3446, de 27 de marzo de 2003 para la sustitución del tipo de garantía otorgada; modificar el plazo de conclusión de las obras de Urbanización; y, atribuir la responsabilidad en el desarrollo de las obras de urbanización de modo conjunto a la compañía BMV Inmobiliaria S.A. y al Fideicomiso Bellavista del Sur.

En este contexto, resulta relevante, con el propósito de que puedan ser concluidas las obras de urbanización especialmente en materia de los espacios públicos, atender los aspectos técnicos del diseño vertical y sus efectos en la Urbanización, de acuerdo con la realidad topográfica del lugar. En este mismo sentido, se requiere ajustar los documentos técnicos agregados a la Ordenanza 3446, de 27 de marzo de 2003, de modo que se reflejen las autorizaciones administrativas ya otorgadas en relación con el Proyecto y los ajustes técnicos requeridos para la conclusión de obras. Como consecuencia de ello, es necesario establecer el plazo residual para la conclusión de obras inconclusas en razón de los impedimentos técnicos derivados de la topografía del terreno.

# Ordenanza No. […]

### El Concejo Metropolitano de Quito

Vistos, los informes […] de 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 *ibidem,* 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, mediante Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003 (la «Ordenanza de Bellavista del Sur»), el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la «Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur» (la «Urbanización»), ubicada en la avenida Simón Bolívar y Camino del Inca, barrio Turubamba Bajo, parroquia de Chillogallo, del Distrito Metropolitano de Quito.

Que, la Ordenanza Bellavista del Sur fue reformada mediante Ordenanza No. 3690, sancionada el 23 de julio del 2007, Ordenanza 199, de 23 de marzo de 2012 y Ordenanza 011, de 4 de septiembre de 2014.

Que, el actual titular de los lotes que integran la segunda etapa de la Urbanización, el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur y BMV Inmobiliaria S.A. han solicitado reformar la Ordenanza de Bellavista del Sur con el propósito de que conste como promotor de la segunda etapa la persona jurídica que efectivamente ha desarrollado las obras de urbanización y las construcciones de las viviendas de interés social; la modificación del diseño vertical de modo que se haga constar la realidad topográfica del predio en el que se desarrollan las obras; la ampliación del plazo en razón del desarrollo conjunto de la Urbanización y el Proyecto; las correcciones de errores de hecho en la identificación de linderos de los predios planificados en la Urbanización; y la sustitución de garantías por las obras faltantes.

Que, mediante Ordenanza 0274, de 13 de diciembre del 2018, se atendió parcialmente la solicitud de lo interesados y, en tal sentido, se dispuso la sustitución de garantías; se asignó la responsabilida de ejecutar las obras de urbanización en la segunda etapa al Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur y BMV Inmobiliaria S.A.; y se modifico el plazo de conclusión de obras.

Que, la terminación de las obras planificadas depende de que el diseño vertical se ajuste a la realidad topográfica del lugar que originalmente no fue considerado, por lo que es necesario ajustar los instrumentos técnicos agregados a la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, para que el promotor pueda culminar sus actividades.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido informe técnico favorable, mediante oficio […]

Que, la Procuraduría Metropolitana ha emitido informe jurídico favorable mediante oficio […]

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 d ela Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57, literales a y x del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

# Ordenanza reformatoria a la Ordenanza 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, con la que se aprobó la «Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur» y SUS ordenanzas reformatorias

1. Especificaciones técnicas
   1. En el artículo 1 de la Ordenanza de Bellavista del Sur, reformado por el artículo 1 de la Ordenanza 3690, se suprime la frase «cuyo urbanizador es el Fideicomiso Bellavista del Sur», que consta luego de «LA SEGUNDA ETAPA está conformada por 1.171 lotes».
   2. En el artículo 1 de la Ordenanza de Bellavista del Sur, reformado por el artículo 1 de la Ordenanza 3690, luego del segundo inciso en el que se describe la conformación de la segunda etapa del proyecto, agrégase los siguientes incisos:

«Sin perjuicio de las previsiones técnicas contenidas en este artículo, el proyecto de urbanización en su segunda etapa se ejecutará de conformidad con los planos y el informe técnico que se agrega a esta Ordenanza como Anexo 1».

1. Obras a ejecutarse, ejecutor y garantía
   1. El artículo 3 de la Ordenanza de Bellavista del Sur, reformado por los artículos 3 y 4 de la Ordenanza 3690, sustitúyese íntegramente con el siguiente texto:

«**Art. 3.- OBRAS A EJECUTARSE.-**

Las obras básicas de infraestructura de la Urbanización serán ejecutadas en cada etapa por el constructor responsable de la respectiva etapa. Estas obras incluyen las necesarias para la provisión de los servicios de agua, luz y teléfono, el alcantarillado, bordillos, aceras y las vías carrozables y pasajes peatonales. En el caso de la segunda etapa, todo ello se ejecutará de conformidad con los diseños y trazados que constan en el Anexo 1 de esta Ordenanza y las autorizaciones y/o aprobaciones administrativas que se hayan obtenido de parte de las entidades responsables.

Le corresponde la ejecución de las obras de urbanización de la primera etapa (753 lotes) al promotor original del proyecto —URBELSUR CIA. LTDA.— o quien le hubiera sucedido con las autorizaciones legales necesarias.

Le corresponde la ejecución de las obras de urbanización de la segunda etapa a la compañía BMV Inmobiliaria S.A. o a quien le suceda. El actual titular de los lotes que integran la segunda etapa de la Urbanización —el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur— y BMV Inmobiliaria S.A. han consentido expresamente en que esta última empresa asuma directamente las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización en la segunda etapa en razón del proyecto inmobiliario que se encuentra ejecutando sobre dichos predios».

* 1. Agréguese a la Ordenanza de Bellavista del Sur, la siguiente disposición transitoria:

«BMV Inmobiliaria S.A. podrá requerir a la Administración Quitumbre y a las empresas públicas metropolitanas la recepción de las obras ejecutadas. Una vez recibidas las obras de la Urbanización, la garantía otorgada será renovada por el valor proporcional faltante hasta la fecha de conclusión de las obras que vendrá determinado por la fecha del correspondiente certificado de conformidad de finalización de obras emitido en aplicación de los documentos técnicos que se agregan a esta Ordenanza como Anexo 1».

1. Plazo para la entrega de obras de urbanización

Las obras de la Urbanización 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.

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.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el […]