

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

1.1. En sesión ordinaria de 29 de octubre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Sr. Juan Francisco Merino Monje, en calidad de representante legal de la compañía BMV Inmobiliaria S.A., de 25 de enero de 2017, a fojas 16 del expediente, mediante el cual indica que la compañía a la que representa es propietaria del proyecto de urbanización de interés social progresiva Bellavista del Sur aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 3446 de 27 de marzo de 2003, y manifiesta que al encontrarse hipotecados 231 lotes como garantía de las obras de la urbanización, solicita que se emita el criterio técnico y legal pertinente para sustituir la garantía hipotecaria de los lotes por una póliza de seguros.

1.2. En tal virtud, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo suscritos, en función de las informes respectivos, asumen la iniciativa denominada Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 3446 de 27 de marzo de 2003, reformada mediante Ordenanza No. 3690 de 23 de julio de 2007 de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZQ-DAJ-2018-3287 de 20 de septiembre de 2018, a fojas 221-222 del expediente, el Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Quitumbe, indica que:

"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 %
- 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-DGTUOP- 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."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2017-0392 de 10 de octubre de 2018, a fojas 224-225 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en la parte pertinente manifiesta:

"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."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 29 de octubre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; y, el numeral 1 del artículo 33 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza Reformativa a la Ordenanza No. 3446 de 27 de marzo de 2003, reformada mediante Ordenanza No. 3690 de 23 de julio de 2007 de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


 Abg. Sergio Garnica Ortiz
 Presidente de la Comisión de
 Uso de Suelo


 Sr. Jorge Albán
 Concejel Metropolitano


 Abg. Eduardo del Pozo
 Concejel Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-07	
Revisado por	R. Delgado	SG(s)	2018-11-07	f

Adjunto expediente con documentación constante en doscientos veinte y cinco (225) fojas (2018-099592)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejel	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	15/11/2018		22/11/2018	
Jorge Albán				
Eduardo del Pozo				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				

ORDENANZA No.

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.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-039, de 5 de febrero 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;

ORDENANZA No.

- 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

ORDENANZA No.

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, 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

ORDENANZA No.

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.

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 xx de xxxxxx de 2018.

Abg. Eduardo Del Pozo Fierro

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

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 xx de xxxxxxxx y xx de xxxxxxxxxx de 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

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
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

392-17



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Oficio N°. AZQ-DAJ-2018
Quito, 20 SEP 2018
Gdoc.2018-099592

3287

Doctor
Edison Yépez Vinueza
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 BMV 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

LHAG
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**.

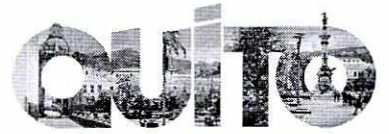
El detalle de las obras faltantes, así como, su cuantificación constan reflejados en el Memorando AZQ-DGT-UOP-2018-0689, de 21 de agosto de 2018.

- 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	

Vento: por comisión de 22/10/2018.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 10 OCT 2018 Hora 15:04

Nº. HOJAS -225h-

Recibido por: 



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 Vizquete	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.