



Informe N° IC-O-2014-049

**COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Quito No. 3446 de 27 de marzo de 2003, se aprueba la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, ubicada en la Avenida Simón Bolívar y Camino de El Inca, Barrio Turubamba Bajo, parroquia de Chillogallo, la cual fue reformada mediante Ordenanza No. 3690 de 23 de julio de 2007.

1.2.- En sesión pública ordinaria realizada el 23 de abril de 2014, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por el Doctor Jaime Cascante C. en calidad de representante del abogado Roberto Muñoz Liquidador y Representante de la Compañía Urbelsur Cía. Ltda., mediante oficio s-n de 15 de abril de 2014, a fojas 50-52 del expediente solicita la reforma de la ordenanza referida en el numeral 1.1, desafectando las áreas que por no haberse destinado para la realización del proyecto de Ampliación del "Proyecto de Ampliación de la Av. Simón Bolívar".

**2.- INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. 1072-2014-DMGBI de 13 de marzo de 2014, a fojas 39-42 del expediente, el Arq. Mario Orlando Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente señala:

*"(...) Con los antecedentes mencionados esta Dirección Metropolitana emite informe favorable a la solicitud realizada por parte de la Compañía Urbelsur Cia. Ltda. en cuanto el Concejo Metropolitano autorice la modificación de la ordenanza de aprobación de la Urbanización Bellavista del Sur autorizando al promotor del Proyecto a disponer de las áreas denominadas "Área de derecho de vía del Municipio: 20.102.74 m2, Área de Vía Oriental: 22.647,37 m2 en calidad de propietario de las mismas"*



### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 2014-00887 de 28 de marzo de 2014, a fojas 43-45 del expediente, el Ab. Paúl Romero Osorio, ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

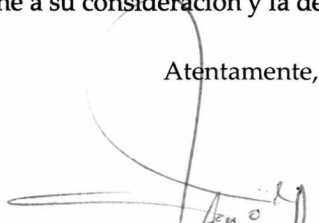
*"(...)Analizados los informes técnicos y con fundamento en la normativa legal citada, Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal favorable**, para que la Comisión que usted preside, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza No 3446 de 27 de marzo de 2003, modificada mediante ordenanza de urbanización No 3690 de 23 de julio de 2007, de Aprobación de la Urbanización Bellavista del Sur, autorizando al promotor del proyecto, disponer de las áreas denominadas: "Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m2, Área de Vía Oriental.- 22.647,37 m2.(...)"*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 6 de agosto de 2014, acoge el criterio legal, con fundamento en el artículo 367 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada mediante ordenanza No. 3990, sancionada el 23 de julio de 2007, por la cual se 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.


Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Eco. Luis Reina

**Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**

  
Dr. Antonio Ricaurte  
**Concejal Metropolitana**

  
Sra. Ivonne Von Lippke.  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente con documentación constante en diez fojas.  
Abg. Carlos Chávez  
(2010-459)


**ORDENANZA No.**  
**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Mediante Ordenanza No. 3446, de 27 de marzo de 2003, se aprueba 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 cual se modificó mediante Ordenanza No. 3690 de 23 de julio de 2007, en relación a las especificaciones técnicas de la referida urbanización, estableciendo un "*Área de derecho de vía del Municipio*" y un "*Área de Vía Oriental*", con un área de 20.102,74 m<sup>2</sup> y 22.647,37 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Mediante comunicación de 31 de octubre de 2013, la compañía Urbelsur Cia. Ltda. solicita la reforma de la Ordenanza No. 3446, modificada mediante Ordenanza No. 3690, considerando que las áreas de afectación referidas en el párrafo precedente no han sido destinadas al proyecto de ampliación de la Avenida Simón Bolívar (Vía Oriental), por lo que requieren las mismas sean restituidas a la compañía, como promotor del proyecto inmobiliario.

En tal virtud, la Administración Municipal, a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Procuraduría Metropolitana, han realizado el análisis correspondiente de la petición formulada, emitiendo los informes técnico y jurídico favorables respectivos, para que el Concejo Metropolitano de Quito reforme la Ordenanza No. 3446, modificada mediante Ordenanza No. 3690, a fin de dar atención al requerimiento formulado.

Así, mediante la presente Ordenanza se reforma la Ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada mediante Ordenanza No. 3690, sancionada el 23 de julio de 2007, por la cual se 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, autorizando al promotor del proyecto, compañía Urbelsur Cia. Ltda., a disponer del "*Área de derecho de vía del Municipio*" y del "*Área de Vía Oriental*", previstas en el artículo 1 de dicho acto normativo.



**ORDENANZA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes Nos. IC-O-2014-158 e IC-O-2014-049, de 23 de abril y 6 de agosto de 2014, respectivamente, expedido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") 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 de la Constitución, 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,** los literales a) y x) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), 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 COOTAD establece el procedimiento para la emisión de 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 control sobre el mismo;
- Que,** mediante ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, se 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;



**ORDENANZA No.**

**Que,** mediante ordenanza No. 3690, sancionada el 23 de julio de 2007, se reformó la ordenanza No. 3446 entre otras cosas, en su artículo 1 relativo a las especificaciones técnicas de la referida urbanización;

**Que,** mediante oficio No. 1072-2014-DMGBI de 13 de marzo de 2014, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su informe técnico favorable para la reforma de la ordenanza No. 3446, autorizando al promotor de la urbanización la disposición de las áreas que no fueron afectadas por la ejecución del proyecto de ampliación de la Av. Simón Bolívar; y,

**Que,** mediante oficio, referencia expediente No. 2014-00887, de 28 de marzo de 2014, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable respecto de la reforma de la ordenanza No. 3446.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 240 y artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 57, literal a) y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA NO. 3446, SANCIONADA EL 27 DE MARZO DE 2003, REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA NO. 3690, SANCIONADA EL 23 DE JULIO DE 2007, POR LA CUAL SE 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**

**Artículo único.-** En el artículo 1 de la ordenanza No. 3446, sancionada el 27 de marzo de 2003, reformada mediante ordenanza No. 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.”

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.



**ORDENANZA No.**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
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 xxx y xx de xxxx de 2014.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**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,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

1



29)

Ordenanza N° 3446

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe IC-2003-37, de 22 de enero de 2003, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y;

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES:**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA BELLAVISTA DEL SUR, UBICADA EN LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y CAMINO DE EL INCA, BARRIO TURUBAMBA BAJO, PARROQUIA DE CHILLOGALLO.**

**Art. 1.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:** Zonificación de los nuevos lotes D-203, forma de ocupación sobre línea de fábrica, Uso de suelo, residencial 1, número de lotes 1.923, área útil de lotes 221.602,42 m2, área de vías (calles y aceras) 91.539,20 m2, área de pasajes 25.427,47 m2, área de protección 18.256,68 m2, área de afectación 9.202,21 m2, área total del predio 541.890,12 m2.

**Art. 2.-** La Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur de conformidad con lo que establece el Art. 224 reformado de la Ley de Régimen Municipal y en concordancia con el Art. II.98 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, transfiere a favor del Municipio Metropolitano, la superficie de 23.165,63 m2, distribuida en cinco cuerpos de la siguiente manera:

**ÁREA COMUNAL 1**

<b>SUPERFICIE:</b>	3.117,14 M2
<b>UBICACIÓN:</b>	Av. Simón Bolívar y Camino de El Inca
<b>REFERENCIA:</b>	H.C. 33004
<b>PENDIENTE:</b>	12%



FIEL COPIA FOJA: 1



Ordenanza N° 3446

**LINDEROS:**

NORTE: Con lotes 1922 al 1927 en 69,34 m.  
SUR: Con hacienda el Garrochal en 72,65 m.  
ESTE: Con calle P en 37,98 m.  
OESTE: Con calle Q en 50,04 m.

**ÁREA COMUNAL 2**

SUPERFICIE: 11.099,33 m<sup>2</sup>  
UBICACIÓN: Av. Simón Bolívar y camino de El Inca  
REFERENCIA: H.C. 33004  
PENDIENTE: 22%

**LINDEROS:**

NORTE: Con calle B en 203,23 m.  
SUR: Con calle D en 159,01 m.  
ESTE: Con calle D en 77,71 m.  
OESTE: Con calle J en 60,46 m.

**ÁREA COMUNAL 3**

SUPERFICIE: 6941,20 m<sup>2</sup>.  
UBICACIÓN: Av. Simón Bolívar y camino de El Inca  
REFERENCIA: H.C. 33004  
PENDIENTE: 24%

**LINDEROS:**

NORTE: Con calle E en 148,50 m.  
SUR: Con calle B en 163,53 m y en otra con pasaje en 35,80 m.  
ESTE: Con calle A en 70,37 m  
OESTE: En curvatura.

**ÁREA COMUNAL 4**

SUPERFICIE: 1.659,96 m<sup>2</sup>.  
UBICACIÓN: Av. Simón Bolívar y camino de El Inca  
REFERENCIA: H.C. 33004  
PENDIENTE: 14%



FIEL COPIA FOJA: 2





28)

Ordenanza N° 3446

**LINDEROS:**

NORTE: Con pasaje en 52,16 m.  
SUR: Con calle A en 74,22 m.  
ESTE: Con pasaje 01 en 58,37 m.  
OESTE: En vértice

**ÁREA COMUNAL 5**

SUPERFICIE: 348,00 m<sup>2</sup>  
UBICACIÓN: Av. Simón Bolívar y camino de El Inca  
REFERENCIA: H.C. 33004  
PENDIENTE: 06%

**LINDEROS:**

NORTE: Con propiedad de la EMAAP-Q EN 14,10 m.  
SUR: Con propiedad de la EMAAP-Q EN 15,06 m.  
ESTE: Con calle I en 23,23 m.  
OESTE: Con pasaje 01 en 23,23 m.

**Art. 3.- OBRAS A EJECUTARSE:** El 53% del total de las obras de urbanización, que comprenderán el equipamiento y terminación de los espacios verdes y comunitario. 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. 4.- CUADRO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:** La Dirección de Avalúos y Catastros en oficio No. 6299 de 23 de septiembre de 2002, determina que las medidas y superficies de las áreas verdes y comunales de la Urbanización Bellavista del Sur se encuentran acorde a las constantes en el plano de la misma.

**Art. 5.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** Se constituyen 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 y 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.



FIEL COPIA FOJA: ..... 3 .....



Ordenanza N° 3446

No se exige otro tipo de garantías por cuanto las obras se encuentran realizadas en un 47% y se trata de una urbanización de interés social progresiva legalmente constituida y por haber sido evaluada su condición socio económica.

**Art. 6.-** Pagará las contribuciones y mejoras de Ley.

**Art. 7.- PLAZO PARA LA EJECUCION 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 RETRAZO EN EJECUCION 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.

**Art. 9.-** En caso de comprobarse ocultación o falsedad en los datos, documentos, planos o de existir reclamos terceros afectados; será de exclusiva responsabilidad del proyectista y propietario de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur.

**Art. 10.-** Los representantes de la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur se comprometen en el plazo de 60 días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza a elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad con todos los documentos habilitantes el acto decisorio del Concejo de carácter particular que autoriza la Urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta autorización, notificándose del particular al señor Comisario de la zona para que inicie las acciones legales pertinentes.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 27 de marzo del 2003.

  
Andrés Vallejo Arcos  
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
DE QUITO**

  
Dra. Martha Bazurto Vinueza  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
SECRETARIA GENERAL  
FIEL COPIA FOJA: 4



27)

Ordenanza N° 3446

**CERTIFICADO DE DISCUSION**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito , certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de 13 y 27 de marzo del 2003.- Lo certifico.- Quito, 27 de marzo del 2003.

Dra. Martha Bazarro Vinueza  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDIA DEL DISTRITO.- Quito, 27 de marzo del 2003.

**EJECUTESE:**

Paco Moncayo Gallegos  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**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 del 2003.

Dra. Martha Bazarro Vinueza  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

R.B.



**CERTIFICO QUE**  
El documento que antecede en  
-5- fojas es fiel copia del original.

**SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Quito..... 12 MAR 2014

**ESPACIO EN BLANCO**



26)

3690

ORDENANZA N°

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes Nos. IC-2006-067 de 13 de marzo del 2006, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, e IC- 2007-354 de 25 de junio del 2007, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES****EXPIDE**

**LA ORDENANZA QUE REFORMA A LA ORDENANZA No. 3446, DE MARZO 27 DE 2003, QUE RIGE A LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA "BELLAVISTA DEL SUR", UBICADA EN LA AVDA. SIMÓN BOLÍVAR Y CAMINO DEL INCA, BARRIO TURUBAMBA BAJO, PARROQUIA CHILLOGALLO.**

**Art. 1.-** Se modifica el Art. 1 de la Ordenanza 3446, de acuerdo a los siguientes datos técnicos:

" *Art. 1.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.- La Urbanización de Interés Social Progresiva, tiene 1.945 lotes desglosados así: 1.924 lotes útiles (incluido el lote 1944); 15 lotes destinados a áreas comunales; y 6 lotes ocupados por la EMAAP-Q.*

**Área útil de lotes:** El área útil de lotes es de : 297.156,49 m<sup>2</sup> incluido el lote 1944 en las partes que están dentro y fuera del servicio de agua potable;

**Área de afectación vial:** 9.202,21 m<sup>2</sup>;

**Área de Planta de Tratamiento Troje:** 28.917,69 m<sup>2</sup>;

**Área de tanques de agua potable:** 14.640,56 m<sup>2</sup>;

**Área de derecho de vía del Municipio:** 20.102,74 m<sup>2</sup>;

**Área de Vía Oriental:** 22.647,37 m<sup>2</sup>;

**Área de zona de protección alta tensión:** 18.256,68 m<sup>2</sup>;

**Área de calles del proyecto:** 87.419,60 m<sup>2</sup>;

**Área de pasajes peatonales:** 24.586,95 m<sup>2</sup>;

**Área de estacionamientos y paradas:** 4.150,79 m<sup>2</sup>;

**Áreas verdes y comunales:** 22.348,19 m<sup>2</sup>;

**Áreas de taludes:** 3.335,83 m<sup>2</sup>;

**Área total:** 552.765,10 m<sup>2</sup>;

**Área útil del proyecto:** 438.997,85 m<sup>2</sup>.

S  
/



3690

ORDENANZA N°

La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur comprende las etapas: Primera y Segunda.

**LA PRIMERA ETAPA** está conformada por 753 lotes, cuyo urbanizador es URBESUR CIA. LTDA., y se divide así: Manzana 58, lotes del 1.174 al 1.201; Manzana 59, lotes del 1.202 al 1.228; Manzana 60, lotes del 1.229 al 1.259; Manzana No. 61, lotes del 1.260 al 1.287; Manzana 62, lotes del 1.288 al 1.319; Manzana 63, lotes del 1.320 al 1.349; Manzana 64, lotes del 1.350 al 1.366; Manzana 65, lotes del 1.367 al 1.384; Manzana 66, lotes del 1.385 al 1.391; Manzana 67, lotes del 1.392 al 1.402; una parte de la Manzana 68, lotes del 1.404 al 1.410; Manzana 69, lotes del 1.411 al 1.428; Manzana 70, lotes del 1.429 al 1.438; Manzana 71, lotes del 1.439 al 1.462; Manzana 72, lotes del 1.463 al 1.474; Manzana 73, lotes del 1.475 al 1.484; Manzana 74, lotes del 1.485 al 1.493; Manzana 75, lotes del 1.494 al 1.499; Manzana 76, lotes del 1.500 al 1.511; Manzana 77, lotes del 1.512 al 1.527; Manzana 78, lotes del 1.528 al 1.537; Manzana 79, lotes del 1.538 al 1.561; Manzana 80, lotes del 1.562 al 1.579; Manzana 81, lotes del 1.580 al 1.595; Manzana 82, lotes del 1.596 al 1.606; Manzana 83, lotes del 1.607 al 1.616; Manzana 84, lotes del 1.617 al 1.640; Manzana 85, lotes del 1.641 al 1.658; Manzana 86, lotes del 1.659 al 1.674; Manzana 87, lotes del 1.675 al 1.681; Manzana 88, lotes del 1.682 al 1.705; Manzana 89, lotes del 1.706 al 1.723; Manzana 90, lotes del 1.724 al 1.739; Manzana 91, lotes del 1.740 al 1.757; Manzana 92, lotes del 1.758 al 1.769; Manzana 93, lotes del 1.770 al 1.793; Manzana 94, lotes del 1.794 al 1.811; Manzana 95, lotes del 1.812 al 1.828; Manzana 96, lotes del 1.829 al 1.848; Manzana 97, lotes del 1.849 al 1.862; Manzana 98, lotes del 1.863 al 1.888; Manzana 99, lotes del 1.889 al 1.909; Manzana 100, lotes del 1.910 al 1.927.

**LA SEGUNDA ETAPA** está conformada por 1.171 lotes, cuyo urbanizador es el Fideicomiso Bellavista del Sur, y se divide así: Manzana 1, lotes del 1 al 24; Manzana 2, lotes del 25 al 54; Manzana 3, lotes del 55 al 66; Manzana 4, lotes del 67 al 84; Manzana 5, lotes del 85 al 108; Manzana 6, lotes del 109 al 131; Manzana 7, lotes del 132 al 158; Manzana 8, lotes del 159 al 187; Manzana 9, lotes del 188 al 211; una parte de la Manzana 10, lote 213; Manzana 11, lotes del 214 al 237; Manzana 12, lotes del 238 al 263; Manzana 13, lotes del 264 al 276; Manzana 14, lotes del 277 al 287; Manzana 15, lotes del 288 al 311; Manzana 16, lotes del 312 al 335; Manzana 17, lotes del 336 al 351; Manzana 18, lotes del 352 al 366; Manzana 19, lotes del 367 al 387; Manzana 20, lotes del 388 al 409; Manzana 21, lotes del 410 al 431; Manzana 22, lotes del 432 al 449; Manzana 23, lotes del 450 al 467; Manzana 24, lotes del 468 al 485; Manzana 25, lotes del 486 al 507; Manzana 26, lotes del 508 al 523; Manzana 27, lotes del 524 al 531; Manzana 28, lotes del 532 al 540; Manzana 29, lotes del 541 al 564; Manzana 30, lotes del 565 al 578; Manzana 31, lotes del 579 al



25)

3690

ORDENANZA N°

598; Manzana 32, lotes del 599 al 609; Manzana 33, lotes del 610 al 621; Manzana 34, lotes del 622 al 645; una parte de la Manzana 35, lotes del 647 al 661; Manzana 36, lotes del 662 al 685; Manzana 37, lotes del 686 al 704; Manzana 38, lotes del 705 al 721; Manzana 39, lotes del 722 al 732; Manzana 40, lotes del 733 al 750; Manzana 41, lotes del 751 al 760; Manzana 42, lotes del 761 al 786; Manzana 43, lotes del 787 al 805; Manzana 44, lotes del 806 al 831; Manzana 45, lotes del 832 al 839; Manzana 46, lotes del 840 al 874; Manzana 47, lotes del 876 al 887; Manzana 48, lotes del 888 al 899; Manzana 49, lotes del 900 al 912; Manzana 50, lotes del 913 al 951; Manzana 51, lotes del 952 al 980; Manzana 52, lotes del 981 al 1.016; Manzana 53, lotes del 1.017 al 1.049; Manzana 54, lotes del 1.050 al 1.075; Manzana 55, lotes del 1.076 al 1.101; Manzana 56, lotes del 1.102 al 1.132; Manzana 57, lotes del 1.133 al 1.173 incluido".

**Art. 2.-** Se sustituye el Art. 2 de acuerdo al siguiente texto:

"Art.2.- 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.219 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 22.348,19 m<sup>2</sup> en calidad de área comunal, y que se distribuye de la siguiente manera:

**ÁREA COMUNAL 1:**

**SUPERFICIE:** 3.048,04 m<sup>2</sup> ( lotes 1928, 1929,1930)  
**UBICACIÓN:** Manzana 100  
**LINDEROS.** Norte.- Lotes 1922 al 1927 en 69,34 metros  
Sur.- Hacienda el Garrochal en 72,63 metros;  
Este.- Calle "P" en 37,98 metros; y,  
Oeste.- Calle "Q" en 50,04 metros.

**ÁREA COMUNAL 2:**

**SUPERFICIE:** 11.016,24 m<sup>2</sup>  
**UBICACIÓN:** Manzana 102  
**LINDEROS:** Norte: Calle "B" en 203,55 metros;  
Sur: Calle "D" en 159,00 metros;  
Este: Calle "D" en 77,76 metros; y,  
Oeste: Calle "J" en 60,46 metros.

8

**ÁREA COMUNAL 3:**

**SUPERFICIE:** 5.816,24 m<sup>2</sup>  
**UBICACION:** Manzana 103  
**LINDEROS:** Norte: Calle "E" en 146,51 metros  
Sur: Calle "B" en 163,66 metros, y en otra con Pasaje 21 en 35,88 metros  
Este: Calle "A" en 70,37 metros.  
Oeste: En curvatura.

**ÁREA COMUNAL 4:**

**SUPERFICIE:** 1.576,24 m<sup>2</sup>  
**UBICACIÓN:** Manzana 104  
**LINDEROS:** Norte: Pasaje 20 en 51,66 metros  
Sur: Calle "A" en 74,22 metros  
Este: Pasaje 01 en 58,37 metros  
Oeste: En vértice.

**ÁREA COMUNAL 5:**

**SUPERFICIE:** 338,20 m<sup>2</sup>  
**UBICACIÓN:** Manzana 105  
**LINDEROS:** Norte: Lote 1.944 en 14,10 metros  
Sur: Lote 1.944 en 15,06 metros  
Este: Calle "T" en 23,20 metros  
Oeste: Pasaje 01 en 23,20 metros.

**ÁREA COMUNAL 6:**

**SUPERFICIE:** 313,27 m<sup>2</sup>.  
**UBICACIÓN:** Manzana 47  
**LINDEROS:** Norte: Pasaje 21 en 2,89 metros  
Sur: Pasaje 22 en 18,05 metros  
Este: Calle "B" en 39,03 metros  
Oeste: Lotes: 876,878,879,880 y 881 en 25,97 metros

**ÁREA COMUNAL 7:**

**SUPERFICIE:** 239,50 m<sup>2</sup>  
**UBICACIÓN:** Manzana 106  
**LINDEROS:** Norte: Calle "D" en 24,18 metros  
Sur: Pasaje en 21,53 metros





24)

ORDENANZA N°

3690

*Este: En vértice*

*Oeste: Calle "J" en 12,48 metros."*

**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. 5.-** En el Artículo 5, en lugar de 230 lotes dirá 231 lotes, y al final del mismo artículo 5, se reemplazará "Zonal Sur" por "Zonal Quitumbe" que es a donde corresponde la urbanización en la actualidad.

**Art. 6.-** Se modifica el Art. 7 de la Ordenanza No. 3446 en los siguientes términos:

*"Art. 7.- PRÓRROGA 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:

8



3690

ORDENANZA N°

" *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, cuyo detalle es el siguiente:

*Lotes del 913 al 951 incluido, pertenecientes a la Manzana No.50.  
Lotes del 952 al 980 incluido, pertenecientes a la Manzana No.51.  
Lotes del 981 al 1.016 incluido, pertenecientes a la Manzana No.52.  
Lotes del 1.017 al 1.049 incluido, pertenecientes a la Manzana No.53.  
Lotes del 1.050 al 1.075 incluido, pertenecientes a la Manzana No.54.  
Lotes del 1.077 al 1.101 incluido, pertenecientes a la Manzana No.55.  
Lotes del 1.102 al 1.132 incluido, pertenecientes a la Manzana No.56.  
Lotes del 1.133 al 1.144 incluido, pertenecientes a la Manzana No.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 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".*

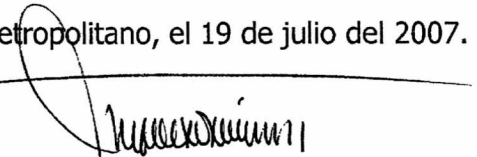
#### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** La Comisión de Propiedad y Espacio Público deberá resolver sobre la enajenación directa de las áreas de propiedad municipal, en razón de que realizado el replanteo del área sobre la cual se asienta el Proyecto de La Urbanización de Interés Social Progresivo Bellavista del Sur, de acuerdo con la determinación efectuada por la Dirección de Avalúos y Catastros con oficio No. 9028 de 19 de octubre del 2005 y plano adjunto, se establece que las fajas de terreno municipales solicitadas en venta son producto del cambio de las especificaciones viales.

**Segunda.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 19 de julio del 2007.

  
Andrés Vallejo Arcos  
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

6



FIEL COPIA FOJA: 6



231

3690

ORDENANZA N°

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 23 de mayo y 8 de junio del 2006, y ratificación el 19 de julio del 2007, debido a que se rectificaron datos y planos por la Dirección de Planificación Territorial Quito.- Lo certifico.- Quito, 23 de julio del 2007.

Dra. María Belén Rocha Díaz  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Quito, 23 de julio del 2007.

EJECÚTESE:  
  
Paco Moncayo Gallegos  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

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

Dra. María Belén Rocha Díaz  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

R.B

8  
7



**CERTIFICO QUE**  
El documento que antecede en  
-7- fojas es fiel copia del original.

**SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Quito, 12 MAR 2014

**ESPACIO EN BLANCO**

43  
52

Archivo para conocimiento  
de la Comisión Propie-  
dad 23.04.2014  
f

Quito, 15 de abril de 2014

Señor doctor  
Augusto Barrera  
**ALCALDE DE QUITO**

9-2014-025584.

Señor doctor  
Manuel Badillo  
**CONCEJAL METROPOLITANO  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Señora  
Luisa Maldonado  
**CONCEJALA METROPOLITANA  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO**

Señora doctora  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO**  
Presente.

 **CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 21 ABR 2014  
HORA: 15:20  
FIRMA RECEPCIÓN: IR  
NUMERO HOJA: 3h

De mi consideración,

Abogado Roberto Muñoz, en mi calidad de Liquidador y como tal representante legal de la Compañía Urbelsur Cia. Ltda.

He sido notificado con el Oficio No. SG 757 de 9 de abril de 2014 en donde, ante la SOLICITUD ADMINISTRATIVA planteada el 10 de diciembre de 2013 ante la COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (modificada en forma posterior), se comunica la "resolución" adoptada por la COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO en sesión extraordinaria realizada el 8 de abril de 2014 en los términos que siguen:

*"(...)negar el requerimiento de la compañía por ustedes representada, recomendando se inicie el trámite administrativo correspondiente **presentado sus requerimientos individualizados**, de tal manera que los mismos se puedan analizar y resolver por separado, en virtud de ello se devuelve el expediente."*

Ante esta inconstitucional e ilegal forma de "resolver" la solicitud planteada realizo las siguientes observaciones:

Handwritten initials

## **1. LAS COMISIONES DEL CONCEJO METROPOLITANO NO TIENEN FACULTAD PARA RESOLVER.**

El artículo 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización ("**COOTAD**") establece sobre las comisiones de los gobiernos autónomos descentralizados:

*Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones **que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.** (El énfasis me corresponde)*

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito desarrolla la función específica de estas comisiones tomando como referencia las normas de la Ley Orgánica de Régimen Municipal ("**LORM**") vigente en el momento de aprobación del mismo debiendo aclarar que el espíritu de la LORM es el mismo que el actual COOTAD vigente.

Así se establece en el artículo I.3. del Libro Primero del Código Municipal que las Comisiones del Concejo Metropolitano tienen carácter de estudio y asesoría para el Concejo Metropolitano.

*Art. I.3.- NATURALEZA DE LAS COMISIONES.- Las comisiones tendrán carácter de estudio y asesoría para el Concejo Metropolitano, de conformidad con el Art. 90 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.*

Las normas mencionadas no dejan lugar a duda en cuanto a que las COMISIONES DEL CONCEJO METROPOLITANO no tienen facultad resolutoria sino que son solamente entes asesores del Concejo Metropolitano quien es el órgano que debe resolver en base a los informes presentados.

**En el presente caso la COMISIÓN mencionada se extralimita en sus funciones negando el requerimiento planteado sin tener facultad para aquello; quien debe conocer sobre la solicitud planteada es el CONCEJO METROPOLITANO en pleno quien sí tiene la facultad resolutoria antes mencionada.**

## **2. SOBRE LA FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA "RESOLUCIÓN" ADOPTADA POR LA COMISIÓN**

Inclusive si es que consideraríamos que la COMISIÓN podría resolver sobre la solicitud planteada esta decisión debe someterse a los principios y normativa contenida en el ordenamiento jurídico vigente; uno de esos principios, que se constituye en derecho y garantía básica a favor de los ciudadanos es la "motivación" en los actos que se emiten.

La motivación según la misma Norma Suprema (Que establece la misma como una **garantía básica**) consiste en la enunciación de las normas o principios jurídicos en que se funda su decisión y la pertinencia o aplicación a los antecedentes de hecho.

*Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

En el caso en particular la solicitud administrativa se niega pues se solicita que "el trámite administrativo" se presente mediante requerimientos individualizados a fin que los mismos se puedan analizar y resolver por separado.

¿Es esto un fundamento jurídico para negar la solicitud planteada? ¿Acaso existen normas o principios jurídicos que hayan sido enunciados para explicar la pertinencia de la resolución adoptada? ¿Acaso existe alguna norma que exija presentar "requerimientos individualizados" para que estos puedan ser resueltos? Definitivamente NO.

La sanción que el COOTAD establece sobre los actos administrativos que carecen de motivación es la nulidad absoluta de los mismos.

*Art. 371.- Vicios que impiden la convalidación del acto.- No son susceptibles de convalidación alguna y en consecuencia se considerarán como nulos de pleno derecho los siguientes actos administrativos:*

*h) Los actos que tengan por objeto satisfacer ilegítimamente un interés particular en contradicción con los fines declarados por el mismo acto, **así como los actos que no se encuentren debidamente motivados.** (El énfasis me corresponde)*

Sin aceptar que la supuesta resolución de la COMISIÓN sea válida para negar la solicitud planteada debemos establecer que la misma carece de toda validez jurídica por lo escueto e inmotivado del supuesto acto resolutorio. //

### **3. SOBRE LA CONFUSIÓN DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EN CUANTO A LOS REQUERIMIENTOS INDIVIDUALIZADOS.**

Tal como lo he relatado, el 10 de diciembre de 2013 presenté una SOLICITUD ADMINISTRATIVA en cuanto se emita el informe favorable con el fin que el CONCEJO METROPOLITANO resuelva sobre la autorización a la modificación de la Ordenanza de aprobación de la Urbanización "Bellavista del Sur" ejecutada por mi representada con el objetivo que el área reservada como afectación del Proyecto de Ampliación de la Avenida Simón Bolívar puede ser dispuesta por Urbelsur en calidad de propietaria de la misma ya que el proyecto referido no se ejecutó en las áreas que fueron reservadas para este efecto.

Este pedido fue modificado en forma posterior ya que el **Área de afectación vial: 9.202,21 m<sup>2</sup>** fue ocupada por el Municipio sin que exista proceso de expropiación. La modificación a la solicitud planteada inicialmente consistía en que sobre ésta área de 9.202,21 m<sup>2</sup> se disponga el inicio de un proceso de expropiación sobre la misma.

**Los informes** anexos al documento notificado producidos tanto por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles así como la Procuraduría Metropolitana dividen la solicitud realizada en:

ye

- El pedido en cuanto se autorice la modificación de la Ordenanza a fin de poder disponer del área no utilizada por el Municipio para el proyecto de Ampliación de la Avenida Simón Bolívar; y,
- El pedido en cuanto se disponga el inicio del trámite de expropiación del área de 9.202,21 m2 que sí fue ocupada por la Municipalidad.

Debo ser enfático que en representación de los derechos de Urbelsur Cia. Ltda. en ningún momento se iniciaron DOS SOLICITUDES, sino UNA SOLA que fue modificada en forma posterior. Al respecto la COMISIÓN hierra totalmente cuando confunde que han existido DOS SOLICITUDES y no UNA SOLA.

Sin embargo de lo anteriormente expresado, a la “primera solicitud” planteada en cuanto de autorice la modificación de la Ordenanza, TODOS los informes que se contienen en el expediente son **favorables** y ante la “segunda solicitud” son **desfavorables**.

**Tomando en cuenta este particular ¿cuál es el análisis que la comisión realiza para negar la solicitud planteada? ¿Acaso es válido el argumento que se deben presentar dos solicitudes por separado cuando sobre las “dos solicitudes” existían los informes respectivos?**

La Comisión de Propiedad y Espacio Público ha actuado vulnerando los derechos constitucionales establecidos a favor de mi representada cuando supuestamente “resuelve” en forma negativa la solicitud planteada **sin argumento alguno** y recomienda que se presenten las solicitudes “por separado” a fin que las mismas puedan ser analizadas y conocidas por separado.

#### **4. SOBRE LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA SOLICITUD PLANTEADA**

Una vez expuestas las consideraciones anteriores es necesario establecer que hasta el momento no contamos con una respuesta válida a la solicitud planteada pues quien debe conocer al respecto es el CONCEJO METROPOLITANO y resolver lo que en derecho corresponda.

Aún si es que interpretaríamos que la COMISIÓN ha “resuelto” sobre la solicitud planteada la misma es nula de nulidad absoluta pues la resolución no ha sido motivada.

#### **5. SOLICITUD**

Con estos antecedentes **SOLICITO QUE:** El expediente administrativo generado y que se remite adjunto a esta comunicación sea puesto en consideración del CONCEJO METROPOLITANO tomando en cuenta que para la “primera solicitud” planteada los informes técnicos y legales emitidos son válidos y que ante la “segunda solicitud” los mismos son desfavorables.



Una vez que el CONCEJO METROPOLITANO conozca y resuelva sobre las solicitudes planteadas mi representada adoptará los caminos legales que correspondan.

Debidamente autorizado.

Atentamente,

*Jaime Cascante C.*

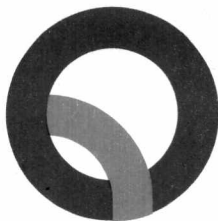
Dr. Jaime Cascante C.

**ABOGADO**

**Foro de Abogados 17-2006-455**

*0999-667892*

**NOTA: El expediente original ha sido remitido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano.**



Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2014- 158

COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:	08/05/2014	
NEGADO:		
OBSERVACIONES: 29.05.2014. SE DEVUEVE A LA COMISIÓN PARA SU ANÁLISIS RESPECTIVO.		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Quito No. 3446 de 27 de marzo de 2003, modificada mediante ordenanza No. 3690 de 23 de julio de 2007, se aprobó la Urbanización Bellavista del Sur.

1.2.- En sesión pública ordinaria realizada el 23 de abril de 2014, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por el Doctor Jaime Cascante C. en calidad de representante del abogado Roberto Muñoz Liquidador y Representante de la Compañía Urbelsur Cía. Ltda., mediante oficio s-n de 15 de abril de 2014, a fojas 50-52 del expediente solicita la reforma de la ordenanza referida en el numeral 1.1, desafectado las áreas que por no haberse destinado para la realización del proyecto de Ampliación del "Proyecto de Ampliación de la Av. Simón Bolívar".

**2.- INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, referencia expediente No. 2014-00887 de 28 de marzo de 2014, a fojas 43-45 del expediente, el Ab. Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...)Analizados los informes técnicos y con fundamento en la normativa legal citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que la Comisión que usted preside, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza No 3446 de 27 de marzo de 2003,*


modificada mediante ordenanza de urbanización No 3690 de 23 de julio de 2007, de Aprobación de la Urbanización Bellavista del Sur, autorizando al promotor del proyecto, disponer de las áreas denominadas: "Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m2, Área de Vía Oriental.- 22.647,37 m2.(...)"

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

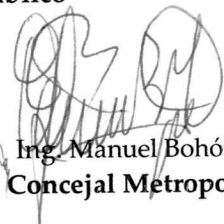
La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 26 de marzo de 2014, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en el artículo 367 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano modifique su ordenanza No. 3446 de 27 de marzo de 2003, modificada mediante ordenanza No. 3690 de 23 de julio de 2007, por la cual se aprobó la Urbanización Bellavista del Sur, en relación a la desafectación de las áreas no destinadas para la realización del proyecto de Ampliación del "Proyecto de Ampliación de la Av. Simón Bolívar".

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Lcda. Luisa Maldonado  
**Presidenta de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**

  
B.A. Patricio Ubidia  
**Concejal Metropolitano**

  
Ing. Manuel Bohórquez  
**Concejal Metropolitana**

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y dos fojas.  
Ab. Carlos Chávez  
(G-2014-025584)



Administración  
**General**

Dirección  
Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

887-14

a2

1072-2014-DMGBI

Quito, 13 de marzo de 2014

Señor doctor  
Ernesto Guarderas Izquierdo  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente.

Señor Procurador Metropolitano,

### ANTECEDENTES

1. En escrito de 31 de octubre de 2013 el abogado Roberto Muñoz, en su calidad de Liquidador y representante legal de la Compañía Urbelsur Cia. Ltda. presenta una solicitud administrativa ante la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial (anexa al presente expediente) en la que informa que su representada ejecutó el Proyecto de Urbanización "Bellavista del Sur" aprobado mediante Ordenanza de Urbanización No. 3446 de 27 de marzo de 2003 modificada mediante Ordenanza de Urbanización No. 3690 de 23 de julio de 2007.

Informa que dentro del proceso de aprobación de la Urbanización el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dentro del cuadro de áreas se consideraron las siguientes áreas:

*Área útil de lotes: El área útil de lotes es de: 297.156,49 m<sup>2</sup> incluido el lote 1944 en las partes que están dentro y fuera del servicio de agua potable;*

*Área de afectación vial: 9.202,21 m<sup>2</sup>;*

*Área de Planta de Tratamiento Troje: 28.917,69 m<sup>2</sup>;*

*Área de tanques de agua potable: 14.640,56 m<sup>2</sup>;*

*Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m<sup>2</sup>;*

*Área de Vía Oriental: 22.647,37 m<sup>2</sup>;*

*Área de zona de protección de alta tensión: 18.256,68 m<sup>2</sup>;*

*Área de calles del proyecto: 87.419,60 m<sup>2</sup>;*

*Área de pasajes peatonales: 24.586,95 m<sup>2</sup>;*

*Área de estacionamientos y paradas: 4.150,79 m<sup>2</sup>;*

*Áreas verdes y comunales: 22.348,19 m<sup>2</sup>;*

*Áreas de taludes: 3.335,83 m<sup>2</sup>;*

*Área total: 552.765,10 m<sup>2</sup>;*

*Área útil del proyecto: 438.997,85 m<sup>2</sup>;"*

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	14 MAR 2014
Hora:	8:50
FIN DE RECEPCIÓN:	N

Dentro del artículo 3 de la Ordenanza reformada se detallan las áreas que son transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito constando SIETE ÁREAS COMUNALES y que la misma es identificada en el cuadro de áreas con una superficie total de 22.348,19 m<sup>2</sup>.

*[Handwritten signature]*

Así mismo se menciona que existen lotes que se encuentran en posesión de la EPMMAPS y que estos fueron expropiados y utilizados para la realización de la Planta de Tratamiento de El Troje.

De las áreas con énfasis existen tres específicas que son las que se detallan a continuación:

Área de afectación vial: 9.202,21 m2.;

Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m2.;

Área de Vía Oriental: 22.647,37 m2.;

Se informa que sobre las mismas se realizó la reserva en el proyecto de Urbanización aprobado con el fin de ejecutar el proyecto de Ampliación de la Avenida Simón Bolívar.

Establece que las áreas que fueron reservadas para el Proyecto de Ampliación de la Avenida Simón Bolívar nunca se ejecutó el proyecto previsto sino que el mismo fue realizado en otra área que no era propiedad de su representada. Adjunta certificaciones que son mencionadas en forma posterior.

Luego de realizar una descripción de los hechos suscitados realizada una argumentación legal en la que argumenta que:

- El artículo 66 de la Constitución de la República en concordancia con el artículo 323 de la misma norma garantizan el derecho a la propiedad de los ciudadanos y que solamente mediante el pago de una justa indemnización el Estado puede expropiar los bienes de propiedad privada.
- El patrimonio del ciudadano se podría ver afectado por las siguientes modalidades:

**DONACIÓN REALIZADA POR EL PRIVADO.-** Argumentan que según las normas del Código Civil la donación es un acto voluntario en el que debe existir la constancia expresa de la misma. Establecen que en el presente caso no ha existido voluntad alguna para donar ningún bien inmueble a favor de la Municipalidad.

**RÉGIMEN DE CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA EN CASOS DE URBANIZACIÓN.-** Informan que según se aprecia del cuadro de áreas verdes y comunales las áreas mencionadas no son consideradas como contribución obligatoria de áreas verdes o comunales o de proyectos específicos sino que se mencionan como áreas de afectación.

Establece que en caso que se considere que el área reservada para el Proyecto de la Avenida Simón Bolívar sea considerado como un aporte al que el Urbanizador está obligado a entregar al Municipio según el artículo 487 del COOTAD el objeto de esta reserva no se ha cumplido pues el área reservada para el proyecto no fue utilizada.

**LA OBLIGACIÓN DE RESERVAR VÍAS PARA URBANIZACIONES Y ENTREGARLAS GRATUITAMENTE ES PARA LAS VÍAS DE LA MISMA URBANIZACIÓN.-** Cita al artículo innumerado (73) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 publicada en el Registro Oficial Suplemento 328 de 11 de septiembre de 2012 en el que se establece que el promotor tiene la obligación de entregar gratuitamente el sistema vial de la Urbanización.

- Finalmente concluye que:

- a1
1. No ha existido donación de las áreas detalladas pues no ha existido la voluntad de donar.
  2. Las obligación de la entrega de vías constante en el COOTAD y en la Ordenanza Metropolitana No. 172 es exclusiva de las vías internas de la Urbanización.
  3. En caso que se llegare a interpretar que existe la obligación de entregar gratuitamente áreas de vías ajenas a la Urbanización en los casos de habilitación de suelos esta entrega ha quedado nulificada por falta de objeto y causa pues el proyecto de Ampliación de la Avenida Simón Bolívar se ha ejecutado en otros terrenos de los destinados para este efecto que no forman parte de la Urbanización Bellavista del Sur.

Con los antecedentes mencionados solicita:

*“Con estos antecedentes solicito a Usted se emita el informe de comisión favorable a fin de que el Concejo Metropolitano autorice la modificatoria de la Ordenanza de aprobación de la Urbanización “Bellavista del Sur” estableciendo que las áreas denominadas Área de afectación vial: 9.202,21 m2., Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m2, Área de Vía Oriental: 22.647,37 m2., al no haberse destinado para la realización del Proyecto de Ampliación de la Simón Bolívar (Vía Oriental), quedan desafectadas y por ende el promotor de la Urbanización pueda disponer de las mismas en calidad de propietario.”*

2. Esta solicitud es modificada en forma posterior informando que el área de afectación vial de 9.202,21 m2 ha sido ocupada por la Municipalidad con el fin de ejecutar una vía pública que sirve de acceso a la Planta de Tratamiento “El Troje” sin que exista proceso previo de expropiación y que por ende sobre ésta área se debe declarar de utilidad pública y realizar el pago correspondiente por la ocupación de ésta área.
3. Mediante Oficio No. 008-MABG de 14 de enero de 2014 el Concejal Metropolitano Manuel Badillo, remite la solicitud realizada a la Concejala Metropolitana Luisa Maldonado.
4. Mediante Oficio No. 057-LMM-CMQ-2014 de 12 de febrero de 2014 la Concejala Metropolitana Luisa Maldonado, en su calidad de Presidenta de la Comisión de Propiedad y Espacio Público solicita a esta Dirección Metropolitana un informe sobre las solicitudes realizadas por la Compañía a fin que las mismas sean conocidas por parte de esa Comisión.

### **INFORMES REMITIDOS Y OBTENIDOS POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Se aprecia dentro del expediente administrativo la existencia de los siguientes informes remitidos por el solicitante y solicitados por la Dirección Metropolitana a mi cargo:

1. Ordenanza de Urbanizaciones No. 3446 sancionada el 27 de marzo de 2003 en la que se aprueba la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, ubicada en la Avenida Simón Bolívar y Camino de El Inca, Barrio Turubamba Bajo, Parroquia de Chilligalo.

En el artículo 2 de esta Ordenanza tan solo aparecen mencionadas CINCO ÁREAS COMUNALES mencionando que estas áreas son transferidas a la Municipalidad.

2. Ordenanza de Urbanizaciones No. 3690 sancionada el 23 de julio de 2007 que reforma la Ordenanza anteriormente mencionada.
- L3 F

El artículo 1 de la Ordenanza inicial es reformada haciendo constar el cuadro de áreas entre las que se verifica la existencia de las áreas que son objeto de reclamo por parte del administrado.

El artículo 2 de la Ordenanza inicial es también reformado estableciendo que siete áreas comunales son transferidas a la Municipalidad sin incluir en las mismas área adicional alguna.

3. Ordenanza de Urbanizaciones No. 199 sancionada el 22 de marzo de 2012 que reforma la Ordenanza inicial en cuanto al plazo para ejecución de obras.
4. Plano aprobado de la Urbanización Bellavista del Sur en donde se aprecia la existencia de las áreas mencionadas.
5. Plano aprobado de áreas comunales transferidas a la Municipalidad.
6. Cuadro de áreas aprobado de la Urbanización Bellavista del Sur.
7. Oficio No. 969-AJ-EXP de 28 de agosto de 2013 en el que el Asesor Jurídico de la EPMMOP remite al Abogado Roberto Muñoz, Liquidador de la Compañía Urbelsur Cia. Ltda el memorando No. 2935-GOP suscrito por el ingeniero Jaime Rivera, Gerente de Obras Públicas de la EPMMOP. Este Memorando el último funcionario mencionado informa que según el informe del Supervisor de la Zona Sur Subrogante, Leonidas Rodríguez Rojas, el proyecto de la ampliación de la avenida Simón Bolívar no afectó los terrenos de la Urbanización Bellavista del Sur.
8. Oficio No. 117-AJ-EXP de 3 de febrero de 2014 el Asesor Jurídico de la EPMMOP se ratifica en el contenido de los informes anteriormente mencionados e informa también que no existe proceso de expropiación alguno sobre el predio de Urbelsur.
9. Oficio No. SG – 0436 de 8 de marzo de 2014 en donde el Secretario General del Concejo Metropolitano (E) informa que hasta octubre de 2010 no ha existido proceso expropiatorio alguno en contra de Urbelsur.
10. Oficio de 8 de marzo de 2014 dentro del Expediente No. 695-2014 en donde el Secretario General de la Procuraduría Metropolitana informa que no se verifica en la base de datos de la Procuraduría el inicio de juicio alguno en contra de Urbelsur.
11. Oficio No. EPMAPS-2014-DRH.I-0093-GJ-100 de 13 de marzo de 2014 suscrito por la doctora Cristina González Camacho, Gerenta Jurídica de la EPMAPS mediante el cual se remite el Memorando No. EPMAPS-GTIX-2014-093 en donde el ingeniero Alfredo de la Cruz, Jefe de Ingeniería de Proyectos informa al abogado Luis Morales del Departamento de Recursos Hídricos e Inmuebles de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que no existe trámite de expropiación alguno en contra de Urbelsur.
12. Oficio No. ST-GT-001028 de 12 de marzo de 2014 en la que el arquitecto Patricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión Territorial informa ante la consulta planteada por esta Dirección Metropolitana:

*¿Cuando en un proceso de urbanización de un predio de propiedad privada se califica a un área específica como “afectada” o de “afectación vial” significa que la propiedad de la misma pasa a ser del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito?*

40

*De conformidad con lo establecido en la normativa vigente, esta Secretaria le informa que las áreas de afectaciones a los lotes de propiedad privada, para la realización de una obra pública, pasan a ser de propiedad municipal cuando se haya cumplido con el procedimiento expropiatorio establecido en la Sección Séptima Parágrafo Único del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.*

*Al respecto, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que mientras el Municipio no finalice el proceso expropiatorio del área afectada, esta área pertenece al propietario del lote.*

*No obstante, se debe considerar lo determinado en el Artículo N° 487 del COOTAD:*

**Art. 487.- Ejecución de los proyectos.-** *Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que, tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones:*

*a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones.*

*Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código; y,*

*b) Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.*

13. Memorando No. 002-14-FH de 13 de marzo de 2014 en donde el señor Francisco Herrera informa sobre la inspección realizada al predio objeto del reclamo en donde se informa que sobre el área mencionada en el reclamo se verifica la existencia de una vía abierta que se encuentra habilitada para acceso a los lotes de la Urbanización y que también puede servir de acceso alternativo a la Planta de Agua Potable El Troje.

**CONCLUSIONES E INFORME SOBRE LA SOLICITUD REALIZADA EN CUANTO EL CONCEJO METROPOLITANO AUTORICE LA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN DESAFECTANDO EL ÁREAS DE DERECHO DE VÍA DEL MUNICIPIO Y EL ÁREA DE VÍA ORIENTAL**

En cuanto a la solicitud consistente en que el Concejo Metropolitano autorice la modificación de la Ordenanza de aprobación de Urbanizaciones que autoriza la implantación del Proyecto Bellavista del Sur desafectando estas áreas y el promotor del proyecto pueda disponer de las mismas en calidad de propietario.

Al respecto se concluye que:

1. No existe disposición alguna en la Ordenanza mencionada que establezca la transferencia de las áreas indicadas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Según se desprende del Oficio No. ST-GT-001028 de 12 de marzo de 2014 suscrito por el arquitecto Patricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, para que

#  
82



exista transferencia de dominio de un "área afectada" es necesario se inicie el proceso de expropiación pertinente, proceso que según se verifica en los informes mencionados no ha existido.

3. Sobre la obligación que tendría el promotor de un proceso de urbanización de entregar un porcentaje de hasta 35% del espacio total de la Urbanización a favor del Municipio para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo se establece que no existe disposición de transferencia de dominio expresa alguna en la Ordenanza que constituye título de propiedad del Municipio de Quito sino que solamente se deja mencionado en el cuadro de áreas sin que exista claridad sobre estas transferencias.
4. Según el informe del Director Metropolitano de Gestión Territorial es pertinente tomar en cuenta lo establecido por el artículo 487 del COOTAD. Esta norma prevé como obligación del promotor de una urbanización la entrega de hasta el 35% del espacio del inmueble de su propiedad tomando en cuenta los siguientes antecedentes de la norma:

*"(...)Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estas personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que, tengan interés en el desarrollo de las mismas (...)"*

Según se verifica de los informes realizados el Proyecto de Ampliación de la Vía Simón Bolívar no fue ejecutado en las áreas reservadas para este objeto, por ende las premisas de la norma consistentes en que los propietarios "hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que tengan interés en el desarrollo de las mismas" no se ven cumplidos pues la Urbanización Bellavista del Sur no ha sido afectada por el desarrollo del Proyecto de Ampliación de la Avenida Simón Bolívar.

5. Los actos de disposición de la propiedad de un privado deben ser actos expresos en los que se deja constancia de la voluntad de transferir propiedad. En el presente caso no se verifica voluntad alguna de transferir las mismas.

Con los antecedentes mencionados esta Dirección Metropolitana emite informe favorable a la solicitud realizada por parte de la Compañía Urbelsur Cia. Ltda. en cuanto el Concejo Metropolitano autorice la modificación de la Ordenanza de Aprobación de la Urbanización Bellavista del Sur autorizando al promotor del Proyecto a disponer de las áreas denominadas "Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m<sup>2</sup>, Área de Vía Oriental: 22.647,37 m<sup>2</sup>." en calidad de propietario de las mismas.

**CONCLUSIONES E INFORME SOBRE LA SOLICITUD REALIZADA EN CUANTO EL CONCEJO METROPOLITANO DISPONGA EL INICIO DEL PROCESO DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DEL ÁREA DE 9.202,21 DENOMINADA COMO ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL**

En cuanto a la solicitud realizada en cuanto el Concejo Metropolitano disponga el inicio del proceso de declaratoria de utilidad pública del área de 9.202,21 denominada como área de afectación vial.

Al respecto se concluye que:

1. Según se desprende del informe anteriormente citado producido por el Director Metropolitano de Planeación Territorial cuando a un área se denomina en un proceso de Urbanización como "afectación vial" es necesario que se inicie un proceso de declaratoria

de utilidad pública a fin que el área afectada pase a ser de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Con respecto a la obligación que tiene el promotor de un proyecto de habilitación del suelo de entregar un porcentaje de hasta el 35% para las vías de la misma Urbanización es necesario tomar en cuenta que según el cuadro de áreas aprobado y vigente de "Bellavista del Sur" se aprecia con claridad la existencia por una parte de "calles del proyecto" del área de "afectación por vías" por ende en la misma Ordenanza se establece que esta afectación vial no se encuentra considerada como parte del Proyecto.
3. Según se desprende del Memorando No. 13 de marzo de 2014 preparado por el señor Francisco Herrera, funcionario de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, sobre el área mencionada en el reclamo se verifica la existencia de una vía abierta que se encuentra habilitada para acceso a los lotes de la Urbanización y que también puede servir de acceso alternativo a la Planta de Agua Potable El Troje.

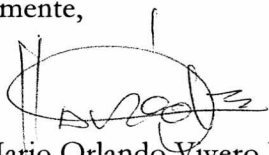
Con los antecedentes mencionados esta Dirección Metropolitana emite informe favorable a fin que el Concejo Metropolitano disponga el proceso de declaratoria de utilidad pública del área de 9.202,21 m<sup>2</sup> pues según se desprende del cuadro de áreas mencionadas la misma no es considerada como vías del proyecto de Urbanización y la misma ha sido solamente "afectada" sin que esto implique transferencia de dominio a favor del Cabildo. //

En el momento en el que se realice el proceso de declaratoria de utilidad pública el ente competente deberá verificar con exactitud el área que efectivamente se encuentra ocupada y solamente ésta deberá ser declarada de utilidad pública.


Con el fin de atender la solicitud de informe realizada por la Concejala Metropolitana Luisa Maldonado en su calidad de Presidenta de la Comisión de Propiedad y Espacio Público sírvase emitir su informe legal de la solicitud administrativa presentada por la Compañía Urbelsur Cia. Ltda. y remitir el resultado del mismo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para los fines correspondientes.

Anexo el expediente administrativo completo.

Atentamente,



Arq. Mario Orlando Vivero Espinel  
**Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles**

Elaborado por:	mdávila/13-03-14	
----------------	------------------	---

① de soluciones  
 ② b  
 referencias de  
 el área  
 de ocupación

PROPIEDAD

CONCEJO METROPOLITANO SECRETARIA GENERAL RECEPCION DE DOCUMENTOS



Procuraduría Metropolitana

FECHA: 28 MAR 2014
HORA: 15:53
FIRMA RECEPCION: J.P.
NUMERO HOJA: 22

28 MAR 2014

Expediente Procuraduría No. 2014-00887

Señora
Luisa Maldonado
PRESIDENTA DE LA COMISION DE
PROPIEDAD Y ESPACIO PUBLICO
Presente.-

De mi consideración:

Para conocimiento de la Comisión que usted preside y posterior resolución del Concejo Metropolitano, Procuraduría Metropolitana emite el siguiente informe legal:

PETICIÓN:

En atención al Oficio No. 1072-2014-DMGBI, de 13 de marzo de 2014, mediante el cual se solicita se considere la petición del liquidador y representante legal de la Compañía Urbelsur Cía. Ltda., en la que solicita la modificatoria de la Ordenanza de Urbanización N° 3446 de 27 de marzo de 2003, modificada mediante ordenanza de urbanización N° 3690 de 23 de julio de 2007, que autoriza la implantación del Proyecto Bellavista del Sur, desafectando las áreas que por no haberse destinado para la realización del proyecto de Ampliación del "Proyecto de Ampliación de la Av. Simón Bolívar"; el promotor del proyecto pueda disponer de las mismas; así mismo solicita se realice el proceso de declaratoria de utilidad pública del área de 9.202,21 m2, que según el cuadro de áreas constante en la referida ordenanza, no ha sido considerada como vía del proyecto de la Urbanización; puesto que ha sido "afectada", con el fin de ejecutar una vía pública que sirve de acceso a la Planta de Tratamiento "El Troje" sin que exista proceso previo de expropiación, para lo cual debe ser declarada de utilidad pública.

INFORMES TÉCNICOS:

Mediante oficio N° 02935-GOP, de 01 de agosto de 2013, suscrito por el Ing. Jaime Rivera Delgado, en calidad de Gerente Obras Públicas de la EPMMOP, se informa: "En atención al memorando 2539 AJ-EXP, de 28 de junio de 2013, adjunto memorando 97-13-GOP-DIN-JFIN-ZS, de 24 de julio de 2013, mediante el cual el arquitecto Leánidas Rodríguez Rojas, Supervisor de la Zona Sur Subrogante, informa que la construcción de la ampliación de la avenida Simón Bolívar, tramo A, sector Santa Rosa, no afectó a los terrenos de la mencionada urbanización [...] adicionalmente revisados los archivos la

*Unidad de Fiscalización no se tiene referencia respecto a la ejecución de la ampliación de la avenida Oriental ubicada dentro de los terrenos de la Urbanización Bellavista del Sur.”*

Mediante oficio N° EPMAPS-2014-DRH-I-00093-GJ, de 13 de marzo de 2014, suscrito por la Dra. Cristina González Camacho, Gerenta Jurídica de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, se informa que revisados los archivos de expropiación de inmuebles requeridos para la instalación de obras de agua potable y/o alcantarillado, no existe trámite alguno que se haya iniciado para expropiar el inmueble de la Compañía URBELSUR Cía. Ltda.

Mediante oficio ST-GT-001028, de 12 de marzo de 2014, suscrito por el arquitecto Patricio Montalvo Tapia, Gerente Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa: *“que las áreas de afectaciones a los lotes de propiedad privada, para la realización de una obra pública, pasan a ser de propiedad municipal cuando se haya cumplido con el procedimiento expropiatorio establecido en la Sección Séptima Parágrafo único del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiesta que mientras el Municipio finalice el proceso expropiatorio del área afectada, esta área pertenece al propietario del lote.”*

Mediante oficio N° 1072-2014-DMGBI, de 13 de marzo de 2014, suscrito por el arquitecto Mario Orlando Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en referencia a la “Modificatoria de la Ordenanza de la Urbanización desafectando el área de Derecho de vía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”, expone:

*“En cuanto a la solicitud consistente en que el Concejo Metropolitano autorice la modificación de la Ordenanza de aprobación de Urbanizaciones que autoriza la implantación del Proyecto Bellavista del Sur desafectando estas áreas y el promotor del proyecto pueda disponer de las mismas en calidad de propietario. Al respecto se concluye que:*

- 1. No existe disposición alguna en la Ordenanza mencionada que establezca la transferencia de las áreas indicadas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*
- 2. Según se desprende del Oficio N° ST-GT-001028 de 12 de marzo de 2014 suscrito por el arquitecto Patricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, para que exista transferencia de dominio de un “área afectada” es necesario se inicie el proceso de expropiación pertinente, proceso que según se verifica en los informes mencionados no ha existido.[...]*

Del referido informe constante en el oficio N° 1072-2014-DMGBI, de 13 de marzo de 2014, en referencia a los informes realizados para el “Proyecto de Ampliación de la Vía Simón Bolívar” se constata que la afectación no implicó la transferencia de dominio para la ejecución del proyecto, por lo que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emite informe favorable a la solicitud efectuada por la Compañía Urbelsur Cía. Ltda.

Mediante oficio N° 1072-2014-DMGBI, de 13 de marzo de 2014, suscrito por el arquitecto Mario Orlando Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite informe favorable para que el Concejo Metropolitano, inicie el proceso de declaratoria de utilidad pública de 9.202,21 m<sup>2</sup>, que estaba considerada como área de afectación vial,

indicando que en el momento en que se realice el proceso el ente competente deberá verificar con exactitud el área que efectivamente se encuentra ocupada, para que solamente esa área sea declarada de utilidad pública.

Con oficio N° 1481-2014DMGBI de 17 de marzo de 2014, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, indica que el criterio emitido no se ve modificado en razón de la reforma constante en la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, puesto que la entrega de áreas cuando existen proyectos de beneficio directo o indirecto cuando existan obras de nuevas vías, en el presente caso no se ejecutó sobre estos terrenos, correspondiendo el levantamiento de la afectación realizada al predio.

**BASE LEGAL:**

1.- Constitución de la República del Ecuador:

*Art. 323.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones de Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación*

2.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

*Artículo 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

*Artículo 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

*Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*

*Artículo 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-*

*Al concejo metropolitano le corresponde:*

*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;*

*k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley:*

*Art. 446.- Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés*

*social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación. En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.*

*Art. 447.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.*

*Artículo 487.- "Ejecución de los proyectos.- Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de inmuebles sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas tales como obras municipales de urbanización; nuevas vías; ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados; o para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de su propiedad valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribución especial de mejoras, siempre que no existan construcciones.*

*Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código.*

- 3.- Ordenanza N° 3447, sancionada el 27 de marzo de 2003, en la que se aprueba la Urbanización de Interés Social Progresiva Bellavista del Sur, que en el artículo 2 consta la transferencia de cinco áreas comunales a la Municipalidad.
- 4.- Ordenanza N° 3690, sancionada el 23 de julio de 2007, que reforma la ordenanza 3446, en lo referente a las áreas comunales que deben ser transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **CRITERIO LEGAL:**


Analizados los informes técnicos y con fundamento en la normativa legal citada, Procuraduría Metropolitana emite **critério legal favorable**, para que la Comisión que usted preside, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza N° 3446 de 27 de marzo de 2003, modificada mediante ordenanza de urbanización N° 3690 de 23 de julio de 2007, de Aprobación de la Urbanización Bellavista del Sur, autorizando al promotor del proyecto, disponer de las áreas denominadas: "Área de derecho de vía del Municipio: 20.102,74 m<sup>2</sup>, Área de Vía Oriental.- 22.647,37 m<sup>2</sup>".

En referencia al proceso de declaratoria de utilidad pública de 9.202,21 m<sup>2</sup>, por haber sido considerada área "afectada" la que no implica transferencia de dominio al Municipio de Quito,

Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal desfavorable**, por no existir exactitud del área “afectada”, recomendando que primero se solicite a la Dirección Metropolitana de Catastro, determinar el área real de afectación.

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones de gestión son de competencia de las autoridades de gobierno, legislativas y de administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Ab. María Dolores Dávalos

**SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)**

Adjunto expediente completo.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Dra. Yolanda Peñafiel	24/03/2014	W
Revisado por:	Abg. Juan C. Jaramillo		CA