



Resolución Nro. 026-CUS-2020

**Arquitecto**  
**Rafael Carrasco**  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**

**Doctor**  
**Dunker Morales**  
**Procurador Metropolitano**  
Presente.-

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 031 - ordinaria de 02 de marzo de 2020, luego de conocer el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Nro. 0163, sancionada el 25 de abril de 2017, que aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los servidores del Ministerio del Ambiente"; **resolvió**: que de conformidad con la resolución C 074, se solicite los informes técnicos y legales correspondientes.

Los informes deberán presentarse en un término máximo de 8 días, atendiendo la urgencia de los ciudadanos de tener seguridad jurídica en este tema.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el lunes 02 de marzo de 2020.


Atentamente,

  
**René Bedón Garzón**  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente resolución fue tratada por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 031 ordinaria de 02 de marzo de 2020.

  
**Abg. Damaris Ortiz Pasuy**  
**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)**

Adjunto: Copia de expediente y proyecto de ordenanza conocido en sesión de la Comisión.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q.	SCUS	2020.03.02	
Revisado por:	Samuel Byun	PSCG (S)	2020.03.02	

Ejemplar 1: Destinatarios

**Ejemplar 2:** Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo  
**Ejemplar 3:** Presidente de la Comisión de Uso de Suelo  
(Ref. Exp. 318)

## 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 y del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano esta 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.

El numeral 1 del artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto a los proyectos de urbanizaciones textualmente señala: *"Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial Rural Ti (RRTI) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes"*

Considerando que la Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio del Ambiente, es una organización sin fines de lucro cuyo objetivo social es la satisfacción de las necesidades de sus socios y sus familias, y, se encuentra registrada en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; la señora Tgla. Irma Castillo, en calidad de Gerente de la mencionada Cooperativa, solicita la modificatoria de la Ordenanza Nro. 0163 de la urbanización sujeta a reglamentación general denominada "Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio del Ambiente", para que se la apruebe como Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo "Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio del Ambiente".

Al modificarse la mencionada urbanización como una Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo permitirá que el plazo de entrega de obras de urbanización sea de 8 años y se hipotequen los lotes en garantía para la ejecución de las obras.

**ORDENANZA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC ..... emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante Constitución, establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...)”*;
- 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 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, 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 v del artículo 87 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano señalan: *“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, (...) v) 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: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. (...)”*;
- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

- Que,** el Código Municipal en el art. III.6.116, número 3), dispone que en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
- Que** el art. III.6.119, ibídem, manda que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, la que emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.
- Que,** el literal b del numeral 3 del artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta que: *“b. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.”*
- Que,** el numeral 5 del artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala: *“5. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:*
- a. Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración metropolitana.*
  - b. Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración metropolitana.*
  - c. Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas metropolitanas competentes y la Administración Zonal respectiva, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.”*
- Que,** el numeral 7 del artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala: *“La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u*

*organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en este Título y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano."*

**Que,** los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta Nro. .... de ..... recomiendan .....

**Que,** mediante oficio Nro. STHV-DMGT-..... de ....., el ....., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda señala: "..... (...)"

**Que,** mediante expediente ....., de ....., el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano señala.....

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República; arts. 87 literales a y v, y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; art. 2, numeral 1, art. 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y artículos III.6.119 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA Nro. 0163, SANCIONADA EL 25 DE ABRIL DE 2017, QUE APROBÓ LA URBANIZACION "COOPERATIVA DE VIVIENDA LA PRIMAVERA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DE AMBIENTE".**

**Artículo 1.-** Modifíquese el título de la Ordenanza Nro. 0163, sancionada el 25 de abril de 2017, por el siguiente: **"URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO "COOPERATIVA DE VIVIENDA "LA PRIMAVERA" DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE"**

**Artículo 2.-** Sustitúyase en todos los artículos de la Ordenanza Nro. 0163, sancionada el 27 de abril de 2017, la denominación de *"Urbanización Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio del Ambiente"* por *"Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio de Ambiente"*.

**Artículo 3.-** Sustitúyase la palabra *"Quitumbe"* por la palabra *"Conocoto"* en el artículo 1 de la Ordenanza Nro. 0163.

**Artículo 4.-** En el artículo 4 de la Ordenanza Nro. 0163, añádase un inciso que diga *"Por tratarse de una Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo los lotes de la urbanización quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en garantía por la*

*ejecución de la obras de infraestructura de la urbanización. Este gravamen deberá constar en cada escritura de los lotes individuales.*

**Artículo 5.-** En el artículo 5 de la Ordenanza Nro. 0163, sustitúyase la frase “tres años” por “ocho años”.

**Artículo 6.-** El urbanizador se compromete en el plazo de 120 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

**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

-----