



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano contempla 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.

La Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria en su artículo 1, establece que: *“(...)se entiende por economía popular y solidaria a la forma de organización económica, donde sus integrantes, individual o colectivamente, organizan y desarrollan procesos de producción, intercambio, comercialización, financiamiento y consumo de bienes y servicios, para satisfacer necesidades y generar ingresos, basadas en relaciones de solidaridad, cooperación y reciprocidad, privilegiando al trabajo y al ser humano como sujeto y fin de su actividad orientada al buen vivir, en armonía con la naturaleza, por sobre la apropiación, el lucro y la acumulación de capital.”*

El artículo 26, ibídem, establece lo siguiente: *“Las cooperativas de vivienda tendrán por objeto la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o, la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas, en beneficio de sus socios. (...)”*

Mediante oficio Nro. 005-G-CLP-IC de fecha 25 de enero de 2021, la Sra. Tgla. Irma Castillo, Gerente de la Cooperativa La Primavera, remite copia de la Resolución Nro. 1988 de fecha 6 de agosto de 2004 mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito resuelve: “calificar de interés social el proyecto de vivienda, ubicado en la Parroquia de Conocoto, que se implementará en el lote de terreno de 7.56 hectáreas, con la zonificación asignada en la reglamentación metropolitana vigente, de propiedad de la “Cooperativa De Vivienda La Primavera” de los Servidores Del Ministerio Del Ambiente.”

El artículo 3 del estatuto de la Cooperativa en mención, respecto al objeto social, establece que: *“La Cooperativa de Vivienda “La Primavera” de los Servidores del Ministerio del Ambiente, tendrá como objeto social la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus socios y sus familias, en entornos favorables para la reproducción de la vida, construyendo comunidades habitacionales cooperativas que sustenten vecindarios sanos, pacíficos y seguros, responsables con la naturaleza, el espacio público y el medio ambiente en el marco de las normas dictadas por las autoridades locales y nacionales.”*

El artículo 4, ibídem señala que, la referida Cooperativa, podrá efectuar todo acto o contrato lícito, tendiente al cumplimiento de su objeto social, entre otros, adquirir bienes inmuebles y destinarlos a



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

proyectos de vivienda y equipamientos comunitarios en beneficio de sus socios y realizar todas las acciones de los gobiernos nacionales y seccionales, necesarios para el desarrollo de los programas de vivienda de la Cooperativa.

Considerando que dicha Cooperativa 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 dicha 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".

Conforme los fundamentos jurídicos señalados, la mencionada Cooperativa constituye una organización que forma parte de la economía popular y solidaria, que tiene como finalidad la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus socios y sus familias, para lo cual tiene la posibilidad de adquirir bienes inmuebles y destinarlos a proyectos de vivienda y equipamientos comunitarios en beneficio de sus socios y realizar todas las acciones legales tendientes a la obtención de las autorizaciones de los gobiernos nacional y seccionales, necesarios para el desarrollo de los programas de Vivienda de la Cooperativa, orientada al buen vivir, en armonía con la naturaleza, por sobre la apropiación, el lucro y la acumulación de capital.

En razón de lo expuesto, y dado que existe la Resolución Nro. 1988 de fecha 6 de agosto de 2004 mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito resolvió calificar de interés social el proyecto de vivienda, ubicado en la parroquia de Conocoto, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio del Ambiente"; se acoge al régimen de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, y, por consiguiente, puede reformarse la Ordenanza No. 0163, sancionada el 25 de abril de 2017, en los siguientes aspectos: (i) el cambio de denominación de la Urbanización, estableciendo que se la aprueba como urbanización de interés social de desarrollo progresivo; (ii) el otorgamiento de un nuevo plazo para la ejecución de obras (ocho años); y, (iii) la constitución de hipoteca sobre los lotes de la urbanización, como garantía para la ejecución de sus obras de infraestructura.

En este sentido, de conformidad con el literal b, numeral 3 del artículo IV.1.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, cabe determinar que la presente Cooperativa se encuadra en los parámetros establecidos por la normativa vigente para constituirse como una urbanización de interés social de desarrollo progresivo, misma que es desarrollada por una organización social legalmente constituida que cumple con los requisitos legales, socio organizativo y técnicos previstos para el efecto.



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes Nros. IC-O-CUS-2020-050 de 17 de agosto de 2020 e IC-O-CUS-2021-015 de 01 de marzo de 2021, expedidos 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 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 2 del artículo 264 de la Constitución señala que los gobiernos municipales tendrán como competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;
- 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, en adelante COOTAD, 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 COOTAD 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. (...)”*;



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

- Que,** el numeral 1 del artículo 2 la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que dentro de las finalidades del Municipio del DMQ está la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el numeral 1 artículo 8, 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 numeral 3 del artículo III.6.116 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, 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 artículo III.6.119 del Código Municipal establece 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 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 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*



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

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,** la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0049 del 21 de agosto de 2019 emitió criterio técnico favorable para la modificatoria de Urbanización sujeta a Reglamentación General “Cooperativa de Vivienda “LA PRIMAVERA” de los Servidores del Ministerio del Ambiente” a Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo “Cooperativa de Vivienda” “LA PRIMAVERA” de los Servidores del Ministerio del Ambiente”;
- Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ - PM - SAUOS-2019-0081-O del 31 de octubre de 2019 emitió criterio legal favorable y remitió el proyecto de ordenanza respectivo, para que, de considerarlo pertinente, la Comisión de Uso de Suelo alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza Nro. 0163, sancionada el 25 de abril de 2017;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0041-OF de 10 de enero de 2020, el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano, asumió la iniciativa del proyecto de “Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Nro. 063 sancionada el 25 de abril de 2017 que aprobó la Urbanización Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0156-O de 13 de enero de 2020, la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), informa que el proyecto de ordenanza en referencia cumple con los requisitos formales previstos en el art. 322 del COOTAD, así como con la Resolución de Concejo Metropolitano Nro. C 074;
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria Nro. 31 de 02 de marzo de 2020, conoció el proyecto de Ordenanza reformatoria 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” y mediante la Resolución Nro. 026-CUS-2020, se solicitó que de conformidad con la Resolución Nro. C 074, se soliciten los informes técnicos y legales correspondientes;
- Que,** mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1023-O de 03 de abril de 2020 el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial, remite su informe técnico en cumplimiento a la Resolución Nro. 026-UCS-2020 en el que manifiesta: *“La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Oficio No. STHV-DMGT-2019-0049 del 21 de agosto de 2019 emitió criterio técnico favorable para la modificatoria de Urbanización sujeta a Reglamentación General “Cooperativa de Vivienda “LA PRIMAVERA” de los Servidores del*



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

Ministerio del Ambiente” a Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo “Cooperativa de Vivienda “LA PRIMAVERA” de los Servidores del Ministerio del Ambiente”, en el cual me ratifico.”;

- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0197-O de 02 de julio de 2020, la Procuraduría Metropolitana remite un alcance en el cual señala: *“Ratifico el criterio legal contenido en Oficio No. GADDMQ - PM SAUOS-2019-0081-O del 31 de octubre de 2019, mediante el cual emití criterio legal favorable, para que de considerarlo pertinente, la Comisión de Uso de Suelo, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza No. 163 sancionada el 25 de abril de 2017, en los términos establecidos en el proyecto de ordenanza que se adjuntó (...);”*
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria Nro. 52 de 17 de agosto de 2020 resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate la 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”;
- Que,** el 05 de enero de 2021, en la sesión ordinaria Nro. 119 del Concejo Metropolitano, se conoció en primer debate el presente texto normativo; y,
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria Nro. 80 de 01 de marzo de 2021 resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate la 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.”

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 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 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”

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”.**



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

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. 0161 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 las 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 sanción 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.

Disposiciones Generales:

Primera. - Para la protocolización de la presente ordenanza, el urbanizador retirará de Procuraduría Metropolitana el respectivo oficio para el notario.

Segunda. - La ejecución de obras de la urbanización deberá realizarse conforme al cronograma valorado de obras actualizado.

Tercera. -La presente ordenanza se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que los suscriben y realizan.

Disposición Final. - Esta Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo dispuesto en el artículo 324, inciso primero del COOTAD.

Dada en la sesión modalidad virtual del Concejo Metropolitano de Quito, el 20 de abril de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)



ORDENANZA No. 003 - 2021 - URBANIZACIÓN

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 119 ordinaria de 05 de enero de 2021 y sesión No. 134 ordinaria de 20 de abril de 2021. Quito, 20 de abril de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 26 de abril de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 26 de abril de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 26 de abril de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-04-20	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-04-20	