



**GISSELA CHALÁ REINOSO**  
**CONCEJALA**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**Oficio Nro. GADDMQ-DC-GCH-2022-0187-O**

**Quito, D.M., 26 de abril de 2022**

**Asunto:** Presentación de Iniciativa Legislativa

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Luego de un cordial saludo, en ejercicio de mis atribuciones de legislación y con el propósito de que se siga el procedimiento de construcción normativa prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y el Código Municipal, adjunto se servirá encontrar el proyecto de Ordenanza Metropolitana reformativa de la Ordenanza No. 02484, sancionada el 6 de junio de 1986, que aprobó la Urbanización Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle"

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sra. Gissela Elizabeth Chalá Reinoso  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**DESPACHO CONCEJAL CHALA REINOSO GISSELA**

Anexos:  
- PROYECTO om.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: CARLOS ALBERTO JARAMILLO CHICAIZA	cajc	DC-GCH	2022-04-26	
Revisado por: Gissela Elizabeth Chalá Reinoso	gc	DC-GCH	2022-04-26	
Aprobado por: Gissela Elizabeth Chalá Reinoso	gc	DC-GCH	2022-04-26	



**GISSELA CHALÁ REINOSO**  
CONCEJALA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Firmado electrónicamente por:  
**GISSELA ELIZABETH**  
**CHALA REINOSO**



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### 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.

Es deber del Municipio de Quito, solventar los requerimientos ciudadanos y corregir omisiones que pudiesen existir en su ordenamiento normativo, de tal manera que se garantice el derecho a la propiedad conforme el marco constitucional y legal.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes XXX de XXXX IC-O-CUS-XXX-0XXX de XX de X de 2022, 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 31 de la Constitución expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

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 artículo 266 de la Constitución establece que: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales."

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. (...)”;

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 Concejo Municipal de Quito con fecha 6 de junio de 1986, expidió la Ordenanza No. 2484, en la cual se autorizó a la Cooperativa San José del Valle, para que urbanice, con sujeción a la ley y a las disposiciones de la Ordenanza, el predio de su propiedad, situado en la parroquia Conocoto del cantón Quito.

Que, mediante Ordenanza No. 3819 de 29 de julio de 2009, se expidió la Ordenanza reformativa a la Ordenanza No. 2484 de 6 de junio de 1986 de aprobación de la Urbanización de la Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle.

Que, mediante Resolución No. 181-CUS-2021, de fecha 29 de noviembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro, remita un informe sobre el reclamo del señor Mario Fernando Villavicencio Reinoso, presentado con documento No. GADDMQ-DC-GCH-2021-0130-E de fecha 16 de noviembre de 2021, en el que solicita a la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, requerir el informe técnico a varias dependencias municipales sobre la situación del predio No. 273821, ubicado en la parroquia Conocoto, debido a que la forma de localización actual No corresponde a la que se aprobó originalmente, sino a una modificación realizada al plano aprobado de la lotización, todo esto con el fin de dar inicio al trámite de modificación de la ordenanza que corresponda y regularizar el predio y posibilitar la inscripción de la escritura pública de adjudicación del lote No. 421 de la Urbanización de la Cooperativa de Huertos Familiares San José del Valle.

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-1425-O de 3 de diciembre de 2021, el Director Metropolitano de Catastro, remite a la Comisión de uso de suelo, el informe Técnico No. STHV-DMC-UGC-2021-3391, de 2 de diciembre de 2021, en el que se concluye que “conforme a la Ley de registro, es el registrador de la Propiedad, la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio porque el catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles”.

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2021-0553-OF de 7 de diciembre de 2021, dirigido a la Presidenta de la Comisión de Uso de

Suelo, el registrador de la Propiedad expresa que “revisada la documentación adjunta de inscripción de la Ordenanza 2484 de 6 de junio de 1986 y reforma a la Ordenanza No. 3819 de 29 de julio de dos mil nueve, protocolizada el 25 de enero de 2010, no se verifica la existencia en planos el lote de terreno No. 421 para poder emitir certificados de gravámenes del mismo. Por lo que analizada la resolución jurídica que puede emitir esta institución, es la de solicitar al Concejo Metropolitano, la modificación a la Ordenanza, para que se corrija este lapsus y se incluya dicho inmueble para posteriormente continuar con el trámite de emisión de certificados e inscripción de adjudicación.

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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA Nro. 02484, SANCIONADA EL 6 DE JUNIO DE 1986, QUE APROBÓ LA URBANIZACION “COOPERATIVA SAN JOSÉ DEL VALLE”

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar como parte de la Urbanización San José del Valle, los planos modificatorios, por los cuales se producen los siguientes cambios al proyecto aprobado:

- a) Prolongación de la calle C, entre calles 3 y 5, en una longitud de doscientos veinte metros, con lo cual se divide el área comunal en dos cuerpos.
- b) En el área resultante de la prolongación de la calle C se crean tres nuevos lotes:
  1. Lote 421 con una superficie de mil cincuenta y seis punto noventa y dos metros cuadrados.
  2. Lote 422 con una superficie de mil noventa y tres punto cincuenta metros cuadrados.
  3. Lote 423 con una superficie de mil setecientos cincuenta y tres punto ochenta y ocho metros cuadrados.
- c) Se elimina la vía proyectada entre las calles 2 y 4 junto a la quebrada Sigsiyacu en una longitud de trescientos catorce metros.

- d) El área resultante de la eliminación de la vía proyectada se incrementa los lotes números 165, 166, 229 y 230.
- e) Incremento de áreas a los lotes colindantes con las quebradas, manteniendo el borde superior de las quebradas implantadas por la Dirección de Avalúos y Catastros.
- f) Especificaciones técnicas según plano que se adjunta que reemplaza al anterior.

Artículo 2.- Modifíquese el artículo primero de la ORDENANZA Nro. 02484, SANCIONADA EL 6 DE JUNIO DE 1986, QUE APROBÓ LA URBANIZACION “COOPERATIVA SAN JOSÉ DEL VALLE” en el sentido de que el plano que se aprueba es el constante en la presente Ordenanza Metropolitana.

Artículo 3.- Modifíquese el artículo dieciocho de la ORDENANZA Nro. 02484, SANCIONADA EL 6 DE JUNIO DE 1986, QUE APROBÓ LA URBANIZACION “COOPERATIVA SAN JOSÉ DEL VALLE” en el sentido de que la Urbanización de acuerdo a los planos que se incorporan en la presente Ordenanza consta de 425 lotes.

Artículo 4.- De los planos y documentos presentados. - Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes."

Artículo 5.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes. En caso de no legalizar la

presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021

#### Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. xxxx, de xxxxxxxx se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. xxxxxxxx, de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Dado ....