

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0041-OF

Quito, D.M., 10 de enero de 2020

Asunto: Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0163 Cooperativa de Vivienda La Primavera.

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En relación al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2241-O de 25 de noviembre de 2019, suscrito por la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por el cual remite el Proyecto de "Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 063 sancionada el 25 de abril de 2017, que aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente", a favor de sus copropietarios, por medio del presente, me permito informar que asumo la iniciativa del proyecto en mención, en mi calidad de máxima autoridad ejecutiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; en consecuencia, se servirá en verificar los requisitos de ley y remitirlo a la comisión pertinente para el trámite de ley correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Jorge Homero Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2241-O

Anexos:

- Proyecto Ordenanza.pdf
- Exposición de Motivos
- Proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Urb. La Primavera
- Informe Legal modificatoria Urb. La Primavera

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Karina Maribel Sanchez Palma	kmsp	AM-AA	2020-01-10	
Aprobado por: Jorge Homero Yunda Machado	JY	AM	2020-01-10	

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0041-OF

Quito, D.M., 10 de enero de 2020

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 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 1 (RR1) 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 No. 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.

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el literal c) del artículo 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 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

PROCURADURÍA METROPOLITANA

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, ídem, manifiesta 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 Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el informe No.

Que la Procuraduría Metropolitana emitió el informe jurídico No.

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 No. 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 No. 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 No. 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.- En el artículo 4 de la Ordenanza No. 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 las obras de infraestructura de la urbanización. Este gravamen deberá constar en cada escritura de los lotes individuales.*

Artículo 4.- En el artículo 5 de la Ordenanza No. 0163, sustitúyase la frase “tres años” por “ocho años”.

Artículo 5.- El urbanizador se comprometen 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.

DISPOSICION 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O

Quito, D.M., 31 de octubre de 2019

Asunto: Ref: Modificatoria Ordenanza No. 163. PRO.EXP.2017-01014

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Secretario:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Solicitud

1. Mediante oficio No. 21-G-CLP-IC de 8 de mayo de 2019, la señora Irma Castillo Marín, en calidad de Gerente de la Cooperativa La Primavera, (conforme Registro de Directivas de la Superintendencia de Economía Popular y solidaria, adjunto) solicitó la modificatoria de la Ordenanza No. 163, sancionada el 25 de abril de 2017, mediante la cual se aprobó la Urbanización “Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente”, en los siguientes puntos: (i) cambio de Urbanización General a Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo; (ii) plazo de ejecución de obras; y, (iii) forma de garantías.

2. Antecedentes

1. Mediante Ordenanza No. 163 sancionada el 25 de abril de 2017 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de noviembre de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización “Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente”, ubicada en el predio No. 769294, con clave catastral No. 21407-02-002, ubicado en las calles Manuel Abad y Juan de Dios Morales, parroquia Conocoto.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O

Quito, D.M., 31 de octubre de 2019

1. Con oficio No. SEPS-SGD-SGE-DNC-2019-10239-0F de 11 de abril de 2019, la Dirección Nacional de Certificaciones de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, informa que con fundamento en los arts. 1 y 2, de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria; y, al art. 3 del Estatuto Social de la Cooperativa de Vivienda “La Primavera”, se desprende cuál es su objeto social; y, en su art. 4, cuáles son sus actividades autorizadas tendientes al cumplimiento de su objeto social.

3. Informe Técnico de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

1. Mediante oficio No. STHV-DMGT-2019-0049 de 21 de agosto de 2019, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico en los siguientes términos:

“Considerando que la Cooperativa de Vivienda “LA PRIMAVERA” de los Servidores del Ministerio del Ambiente, se encuentra registrada en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, que es una organización sin fines de lucro cuyo objetivo social, es la satisfacción de las necesidades de sus socios y sus familias, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial emite 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”.

En virtud de la norma legal invocada, al modificarse la mencionada urbanización a una **Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo**, el plazo para la entrega de las obras será de ocho años y servirá como garantía de ejecución de las mismas la hipoteca de los lotes.

Es importante indicar que el proyecto urbanístico (número de lotes áreas verdes y de equipamiento público) se mantiene como fue inicialmente aprobado”.

4. Fundamentos Jurídicos

1. El art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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.
2. El art. 84, letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O

Quito, D.M., 31 de octubre de 2019

Descentralización (COOTAD), determina que es función del gobierno autónomo descentralizado 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

3. El art. 87, ibídem, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas
4. La Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria establece en su art. 1, lo siguiente:

“Art. 1.- Definición.- Para efectos de la presente Ley, 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.”

1. El art. 26, ibídem, indica que las cooperativas de vivienda tendrán por objeto la adquisición de bienes inmuebles para la construcción viviendas, la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas, en beneficio de sus socios. En estas cooperativas la adjudicación de los bienes inmuebles se efectuará previo sorteo en Asamblea General, una vez concluido el trámite de fraccionamiento o declaratoria de propiedad horizontal; y, esos bienes se constituirán como patrimonio familiar. Los cónyuges o personas que mantiene unión de hecho, no podrán pertenecer a la misma cooperativa.
2. 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.
3. El art. III.6.119, ídem, manifiesta 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.
4. El Código Municipal en el art. IV.1.69, número 3), establece que las urbanizaciones pueden ser: (i) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O

Quito, D.M., 31 de octubre de 2019

procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, (ii) **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.

5. El art. 3 del Estatuto de la Cooperativa de Vivienda “La Primavera”, establece:

“OBJETO SOCIAL: 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 citadas por las autoridades locales y nacionales.”

1. El art. 4 ídem, señala, que la Cooperativa de Vivienda “La Primavera” podrá efectuar todo acto o contrato lícito tendiente al cumplimiento de su objeto social, entre otros, 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.

5. Análisis y criterio jurídico

1. Conforme lo fundamentos jurídicos señalados, la Cooperativa de Vivienda de los Servidores del Ministerio del Ambiente, constituye una organización que forma parte de la economía popular y solidaria, que tiene como objeto social 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O

Quito, D.M., 31 de octubre de 2019

Cooperativa, orientada al buen vivir, en armonía con la naturaleza, por sobre la apropiación, el lucro y la acumulación de capital.

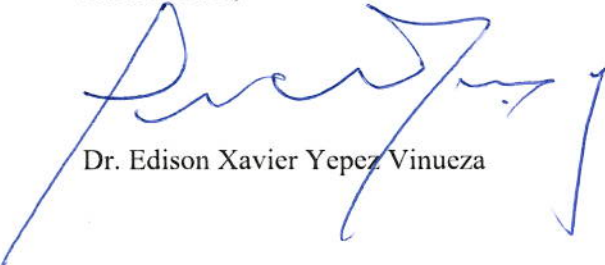
En razón de lo expuesto consideramos que la Cooperativa de Vivienda “La Primavera de los Servidores del Ministerio del Ambiente” puede acogerse al régimen de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, y, por consiguiente, podría reformarse la Ordenanza No. 163, sancionada el 25 de abril de 2017, mediante la cual se aprobó la Urbanización “Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente”, 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.

1. Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que observando el procedimiento establecido en el art. III.6.119 del Código Municipal, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, envíe el expediente a la Comisión de Uso de Suelo, para que, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la modificatoria de la Ordenanza No. 163 sancionada el 25 de abril de 2017, en los puntos señalados.

Para el efecto se remite el respectivo proyecto de ordenanza.

1. Cabe señalar que conforme lo establece la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en su informe, el proyecto urbanístico en lo referente a número de lotes, áreas verdes y de equipamiento público, se mantiene como fue inicialmente aprobado.
1. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda establecerá si para la modificatoria planteada es necesario el cambio de planos.

Atentamente,


Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O

Quito, D.M., 31 de octubre de 2019

SUB PROCURADOR DE SUELOS

Anexos:

- Proyecto Ordenanza.pdf