**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 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 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 ocho 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 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. (…);*

**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 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 solicitió 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 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 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”

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, sustituyase por el siguiente texto: “Garantía de ejecución de obras.- *Como garantía de cumplimiento de las etapas de la presente urbanización, únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de la totalidad de los lotes*, *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, conforme establece el literal b del numeral 3 del artículo IV.1.69 del Código Municipal”*

**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 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 Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el

--------------------------------------------------------------