



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2020-050

### 1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a 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", solicitada por la Sra. Irma Castillo Marín, en calidad de Gerente de la Cooperativa La Primavera, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio Nro. 21-G-CLP-IC de 08 de mayo de 2019, suscrito por la señora Irma Castillo Marín, dirigido al Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitó se realice la modificatoria de la ordenanza Nro. 0163 de aprobación de la urbanización "Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente".

2.2.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0049 de 21 de agosto de 2019, el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitó a la Procuraduría Metropolitana emita el respectivo informe legal y elabore el proyecto de ordenanza.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O de 31 de octubre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el informe legal y el proyecto de ordenanza solicitados.

2.4.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0907-0 de 20 de noviembre de 2019, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial, remitió los informes técnico y legal y el proyecto de ordenanza a fin de que la Comisión de Uso de Suelo, previo al análisis respectivo, se sirva alcanzar del Concejo Metropolitano la modificatoria de la Ordenanza No. 0163 sancionada el 27 de abril de 2017 que aprobó la Urbanización "Cooperativa de Vivienda "La Primavera" de los Servidores del Ministerio del Ambiente.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2241-0 de 25 de noviembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, solicitó al



señor Alcalde Metropolitano que, conforme lo previsto en el artículo 12 de la Resolución del Concejo Metropolitano Nro. C074 y previo a remitir el expediente a la Comisión correspondiente, se sirva señalar si asume la iniciativa del 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”*.

2.6.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2020-0041-OF de 10 de enero de 2020, el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano, informó que asume la iniciativa del proyecto en mención; además solicitó a la Secretaría General verificar los requisitos de ley y remitirlo a la comisión pertinente para el trámite de ley correspondiente.

2.7.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0156-0 de 13 de enero de 2020, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, realizó la revisión de requisitos formales y remite el proyecto a la comisión de Uso de Suelo para que continúe el trámite pertinente.

2.8.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0902-0 de 26 de febrero de 2020, la Abg. Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón presidente de la Comisión de Uso de Suelo convocó la sesión ordinaria Nro. 031 de la referida comisión, en la que se incluyó como cuarto punto el conocimiento y resolución del 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".

2.9.- En la sesión ordinaria Nro. 031, la Comisión de Uso de Suelo resolvió, que de conformidad con la resolución C 074, se solicite los informes técnicos y legales correspondientes a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y a la Procuraduría Metropolitana en un término máximo de 8 días; y, el criterio legal de la Procuraduría Metropolitana, respecto de la vinculación que existe entre la clasificación de vivienda de interés público y vivienda de interés social con urbanizaciones normales y urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo; y, en la normativa que establece cuándo se debe presentar la garantía, y si se puede suscribir los títulos antes o después de la protocolización de la ordenanza.

2.10.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1023-O de 03 de abril de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.11.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0197-O de 02 de julio de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.12.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 052 de 17 de agosto de 2020, conoció y analizó el expediente relacionado con 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".

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0049 de 21 de agosto de 2019, el Arq. Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió su criterio técnico, el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...) 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 objeto social es la satisfacción de las necesidades habitacionales 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 servirán como garantía de ejecución de las mismas la hipoteca de los lotes.*

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

3.2. Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1023-O de 03 de abril de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió su criterio técnico, el mismo que en la parte pertinente indica:

*"(...) me permito informar que las urbanizaciones se refieren exclusivamente a habilitaciones de suelo, es decir, fraccionamiento del suelo, no se trata de planes de vivienda, su proceso de aprobación no está ligado con la construcción de viviendas; las urbanizaciones al ser aprobadas como urbanizaciones de interés social y desarrollo*



*progresivo, permiten hipotecar los lotes que la conforman en garantía de ejecución de sus obras; no hay norma legal alguna que disponga a las urbanizaciones de interés social a desarrollar viviendas de interés social.*

*Es importante señalar que, la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, Artículo 31, y, el Acuerdo Ministerial No. 030-19, que expide el Reglamento para el proceso de calificación de proyectos de vivienda de interés social, Artículos 1 y 6, señalan que es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda quien debe realizar la calificación de los proyectos de vivienda de interés social y a las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social”.*

#### **4. INFORMES LEGALES:**

4.1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0081-O de 31 de octubre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(…) 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 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. 111.6.119 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”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0197-O de 02 de julio de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

**“Análisis y criterio jurídico**

*Con el propósito de dar atención a la Resolución Nro. 026-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo, emito el criterio jurídico en los siguientes términos:*

1. *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 y que se refieren a: (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.*

2. *El art. IV.1.68 del Código Municipal establece que se habilita el suelo, a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio. En concordancia, el art. IV.1.69, señala que los proyectos de urbanización tienen por finalidad la división y habilitación del suelo. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. Además, puntualiza que las urbanizaciones*



*pueden ser: (a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general; y (b) urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. Estas últimas se desarrollan en tres etapas que incluyen las siguientes obras: (1) En la etapa de implantación: replanteo, apertura, y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos; (2) En la etapa de conformación: construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica y áreas verdes y comunales; y, (3) En la etapa de consolidación: conclusión y entrega a las empresas públicas metropolitanas y administración zonal correspondiente, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.*

*En este contexto, se establece que la figura de urbanización de interés social de desarrollo progresivo constituye un tipo de habilitación de suelo que tiene como propósito específico generar lotes individuales, espacios públicos y obras de infraestructura. En tal virtud, a través de una habilitación de suelo, como es la urbanización de interés social de desarrollo progresivo, no se pueden proponer ni aprobar proyectos de vivienda.*

*3. Con relación al procedimiento de protocolización e inscripción de la Ordenanza No. 0163 con la que se aprobó la urbanización “Cooperativa de Vivienda La Primavera de los Servidores del Ministerio de Ambiente”, me permito informar que esta obligación consta en el art. 9 de la referida ordenanza que dice:*

*“Los urbanizadores 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, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.”*

*Es necesario precisar que la normativa municipal no regula este procedimiento específico para protocolizar e inscribir la ordenanza, ante lo cual Procuraduría Metropolitana, en el informe legal que emitió para continuar con el trámite de aprobación de la ordenanza, contenido en Oficio Expediente No. 2014-769294E-01 de 09 de diciembre de 2016, sugirió: “que la garantía para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización sea presentada en la Tesorería Metropolitana previa a la protocolización e inscripción de la Ordenanza. La Tesorería Metropolitana sentará la razón de recepción de la garantía y comunicará en ese sentido a Procuraduría Metropolitana. En caso de que la presente sugerencia sea acogida, se incorporará en el artículo 4 del proyecto de ordenanza que adjunto.”*



*Sin embargo, como se evidencia del texto de la ordenanza aprobada, la sugerencia no fue acogida, razón por la cual el procedimiento propuesto no fue incorporado, quedando la obligación de protocolización e inscripción en los términos señalados en el art. 9 de la ordenanza, con la cual los representantes de la urbanización han procedido.*

*En el presente proyecto de reforma de la ordenanza, de así considerarlo la Comisión de Uso de Suelo, se podría incorporar en su texto una disposición que establezca que para la protocolización de la ordenanza, el urbanizador retirará de Procuraduría Metropolitana el oficio para el Notario”.*

## **5. BASE NORMATIVA:**

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

*“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 1. 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.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*

*“Art. 266.- 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. (...)*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.-** Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”*



*"Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

*c) 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*

*"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra."*

*"Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."*

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

*"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa"*

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

*"Art. I.1.1.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento."*

*"Art. I.1.16.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*



*a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “*

**“Artículo III.6.116.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.- (...)** “3. 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.”

**Artículo 111.6.119.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).- (...)** “a. 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, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. 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.”

**Artículo IV.1.69.- Proyectos de Urbanización.- (...)**

3. Las urbanizaciones pueden ser: 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.”(...)

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.”;*

## 6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al 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".

De acuerdo con los informes emitidos se determina que 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 servirán como garantía de ejecución de las mismas la hipoteca de los lotes. Además, el proyecto urbanístico (número de lotes, vías, áreas verdes y de equipamiento público) se mantiene como fue inicialmente aprobado, por lo cual no amerita un cambio de planos. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda señala que las urbanizaciones se refieren exclusivamente a habilitaciones de suelo, es decir, fraccionamiento del suelo, no se trata de planes de vivienda, su proceso de aprobación no está ligado con la construcción de viviendas; las urbanizaciones al ser aprobadas como urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, permiten hipotecar los lotes que la conforman en garantía de ejecución de sus obras; no hay norma legal alguna que disponga a las urbanizaciones de interés social a desarrollar viviendas de interés social.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal para 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. Señala además que la figura de urbanización de interés social de desarrollo progresivo constituye un tipo de habilitación de suelo que tiene como propósito específico generar lotes individuales, espacios públicos y obras de infraestructura. En tal virtud, a través de una habilitación de suelo, como es la urbanización de interés social de desarrollo progresivo, no se pueden proponer ni aprobar proyectos de vivienda. Finalmente, precisa que la normativa municipal no regula el procedimiento específico para protocolizar e inscribir la ordenanza.



En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

#### 7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 052 de 17 de agosto de 2020, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al 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, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, III.6.116 numeral 3, III.6.119 y IV.1.69 numerales 3 y 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate 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".

#### SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 17 de agosto de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

RENE  
PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente por  
RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2020.10.26  
16:25:07 -05'00'

Concejal René Bedón

**Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo**



Firmado electrónicamente por:  
EDUARDO HUSSEIN  
DEL POZO FIERRO

Concejal Eduardo Del Pozo  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Mario Granda  
**Miembro de la Comisión**



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión Nro. 052 ordinaria de 17 e agosto de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, total cuatro votos (04); EN CONTRA: Fernando Morales total uno (01); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 17 de agosto de 2020

Muy atentamente,

Mariselá Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo**