

PROCURADURÍA METROPOLITANA
Expediente PRO No. 2016-01017
GDOC NO. : 151785 -2018
DM QUITO, 15 OCT 2018

[Handwritten signatures and dates]

Abogado
Sergio Garnica Ortiz

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (-), mediante el Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2018-3200 de 05 de octubre de 2018, luego de conocer el informe de Procuraduría Metropolitana No. 2016-01017, respecto a la contribución de áreas verdes por subdivisión de lotes producto de un fraccionamiento anterior, el mismo que ya ha realizado la entrega de áreas verdes, resolvió solicitar remita para conocimiento de la Comisión, un informe ampliatorio.

INFORME LEGAL AMPLIATORIO:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 424, establece:

"Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%)

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 15 OCT 2018 Hora 09:15

Nº. HOJAS TRES

Recibido por: *[Signature]*

del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

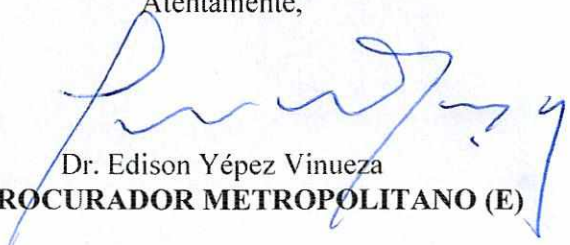
En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

Con sustento en la disposición legal citada, y a fin de actualizar la normativa municipal en relación a la norma jerárquicamente superior, se expidió la Ordenanza Metropolitana No. 160 que reformó las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 432, de Régimen de Suelo, en sus artículos ... (77) que se refiere al porcentaje de contribución de área verde y los casos de exoneración; y, ... (79) que regula la compensación de áreas verdes.

Precisamente el artículo 77, en su numeral 3, letra c), recogió lo dispuesto por el COOTAD en su artículo 424, al establecer que no se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se proponga una segunda subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior, en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

La normativa municipal mencionada, recoge lo dispuesto por el COOTAD, respecto a que el urbanizador entregará las vías, áreas verdes y comunitarias por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Esta única contribución está directamente relacionada con la obligación de contribución de las áreas mencionadas a cargo del urbanizador, mas no respecto a terceras personas que adquieran los lotes producto del fraccionamiento, en cuyo caso al ser nuevos propietarios deberán cumplir con la contribución de área verde exigida por la ley.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto 3 hojas.

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo