



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2015-051, de 23 de marzo de 2015, expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

## CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") determina que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución determina que las instituciones del Estado ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley;
- Que,** la Constitución en el numeral 1 del artículo 264 expresa que los gobiernos municipales tienen como competencia exclusiva la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de 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 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), en su inciso tercero, prescribe: *"(...) para la formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial los gobiernos autónomos descentralizados deberán cumplir con un proceso que aplique los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la ley y este Código (...)"*;
- Que,** la Disposición Transitoria Cuarta del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que hasta el 31 de diciembre del 2011 *"los gobiernos autónomos descentralizados deberán formular los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial conforme las disposiciones constantes en la presente norma, o adecuarán los contenidos de desarrollo y de ordenamiento territorial en los instrumentos vigentes que tengan, de conformidad en los dispuesto en éste Código"*;
- Que,** la precitada Disposición Transitoria Cuarta prescribe que: *"Mientras los gobiernos autónomos descentralizados adecuan los planes de desarrollo y de*



RESOLUCIÓN No.

**C**

090

*ordenamiento territorial en los términos y plazos previstos en este código, regirán los planes existentes y aprobados";*

- Que,** el artículo 424 del COOTAD, vigente hasta el 21 de enero del 2014, fecha en que se publicaron las reformas al mismo, establecía que en toda urbanización y fraccionamiento del suelo se entregará a la Municipalidad mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales;
- Que,** el artículo 424 del COOTAD, reformado mediante Ley Orgánica publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, prescribe que en la división de suelo para fraccionamiento y urbanización se entregará como mínimo el quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, destinando al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada para áreas verdes;
- Que,** la parte final del segundo inciso del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado mediante Ley Orgánica publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, ordena que *"La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad";*
- Que,** el inciso final del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformado mediante Ley Orgánica publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, precisa que *"(...) Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo";*
- Que,** el artículo 472 de del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que *"Para la fijación de superficies mínimas en los fraccionamiento urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial (...);"*
- Que,** la Séptima Disposición General del COOTAD establece que: *"El presente Código no afecta al vigencia de las normas de Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993. (...);"*



- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito establece que es finalidad del Municipio regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el numeral 2 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito manifiesta que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano: "(...) 2. *Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo. (...)*";
- Que,** el artículo 7 del Código Civil establece que: "*La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo (...)*";
- Que,** el artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: "*1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos: a) En subdivisiones, en suelo urbano y rural, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; y, b) En urbanizaciones, a más del 10% del área útil urbanizable, se entregará un 3% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos (...)*"; y,
- Que,** la Procuraduría General del Estado mediante oficio No. 19995 del 16 de diciembre del 2014, al absolver una consulta respecto a la aplicación de la reforma del COOTAD a una modificación de un proyecto de propiedad horizontal, en su parte pertinente manifiesta: "*En atención a los términos de su consulta se concluye que, el inciso cuarto del artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que obliga a efectuar la contribución de áreas verdes y comunales, de un porcentaje del área útil (superficie) del terreno en que se ejecute un proyecto sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, (excepto cuando la superficie del terreno sea menor a mil metros de acuerdo con el segundo inciso de esa norma), es aplicable a partir de su promulgación en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014. En consecuencia, la norma reformada rige para las autorizaciones que otorguen las Municipalidades a los*



RESOLUCIÓN No.

**C** 090

*pos proyectos sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, que por primera vez a partir de dicha reforma soliciten autorización municipal. (...)"*.

**En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 240 de la Constitución de la República; artículo 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos 2 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Disponer que en todos los trámites de habilitación de suelo, sean estos proyectos de urbanización sujetos a reglamentación general o de interés social y desarrollo progresivo; proyectos de subdivisión en suelo urbano, rural o por sucesión hereditaria sujetas a reglamentación general, generadas por partición judicial, en predios que contengan edificación protegida e inventariada, por intervención de entidades públicas; que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se exigirá la entrega a la Municipalidad de las áreas verdes y comunales de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0432, de 20 de septiembre de 2013, esto es, el diez por ciento del área útil urbanizable del terreno a subdividirse, en caso de subdivisiones; y, un tres por ciento adicional, en caso de urbanizaciones para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.

**Artículo 2.-** Para efectos de la presente resolución se entenderá que los trámites de habilitación de suelo objeto de la misma iniciaron, según corresponda, a partir de la fecha de los requerimientos que se detallan a continuación:

- a) Al momento de ingresar su solicitud de aprobación;
- b) Con el ingreso de la documentación para obtener el acta de registro de planos arquitectónicos; o,
- c) Cuando se ingresó por vez primera el proyecto a la Entidad Colaboradora.



RESOLUCIÓN No. **C** 090

**Artículo 3.-** En ningún caso se procederá a la tramitación de subdivisiones cuando las asignaciones de uso de suelo hayan variado o cuando los informes y documentos habilitantes hayan caducado.

**Disposición final.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 26 de marzo de 2015.-

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 30 MAR 2015

**EJECÚTESE:**

  
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 26 de marzo de 2015; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 30 MAR 2015

**Lo Certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito, 31 MAR 2015

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS