



Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Propuesta de reforma
artículos 77 y 79 de la
Ordenanza Metropolitana
0172 - 432

Exposición de motivos

El numeral uno del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, establece que cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.

La propuesta de la modificatoria de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas 172 y 432, busca actualizar las ordenanzas tomando en consideración las normas jerárquicas superiores, lo que garantizará el derecho a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, lo cual representa para los administrados aquella sensación de confianza en la administración de justicia, sensación o idea que se materializa en la certeza de que las decisiones de la administración no serán arbitrarias o contrarias al ordenamiento jurídico.

Exposición de motivos

En tal razón, considerando que las disposiciones reformativas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que constan en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, podrían generar conflicto con normas de menor jerarquía como son las Ordenanzas 172 y 0432, se requiere con la urgencia que el caso amerita proponer al Concejo Metropolitano de Quito se reforme los artículos 77 y 79 de las mencionadas ordenanzas.

El Art. 424 reformado del COOTAD, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala: "Área verde, comunitaria y vías.- (...) 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."

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJAL JORGE ALBÁN

Se agrega lo sugerido en los considerandos

Que, el literal a) del numeral uno del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana 172 establece que, en subdivisiones, en suelo urbano de expansión urbana y rural, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; y, el literal b) del mismo artículo señala que 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.

Que, el literal a) del numeral uno del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, establece que cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJAL JORGE ALBÁN

Se da cumplimiento a lo establecido en el Art. 424 reformado del CCOTAD, en lo que respecta a la contribución en terreno o compensación en valor monetario.

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

1. En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;

b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral, en función de la ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE



CONCEJAL JORGE ALBÁN

En particiones judiciales si se contribuye con el 15% de área verde.

Artículo... (77). - Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.

2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJAL JORGE ALBÁN

En partición judicial cuando no contribuye con el 15% de área verde, compensa en valor monetario.

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJAL JORGE ALBÁN

Contribuye con el 15% de área verde sobre la parte del lote objeto de la sentencia, caso contrario el equivalente en valor monetario.

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA LUISA MALDONADO

Artículo 3.- En cuanto se refiere a la contribución del área verde en asentamientos humanos de hecho y consolidados, se aplicará la Disposición Décimo Cuarta reformada del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la ordenanza que regula este tipo de asentamientos.

Se incorporó en el considerando Cuarto la disposición Décimo Cuarta de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

Se incorporó en el considerando Decimo Primero la Ordenanza 147 que declara de interés social a los asentamientos humanos de hecho y consolidados .

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SUSANA CASTAÑEDA

Tomando en consideración la observación de la señora concejala, se incorporó en el considerando Sexto lo que se entiende por fraccionamiento, partición o subdivisión, que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Se ratifica el texto

Artículo... (77). - Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.

c) En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Tomando en consideración la observación de la señora concejala, se incorporó en el considerando Sexto lo que se entiende por fraccionamiento, partición o subdivisión, que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Se ratifica el texto

Artículo... (77). - Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.

c) En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral, en función de la ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

Se ratifica el texto, se trata de compensación

2. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:

a) Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

b) Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Se incorporó la palabra **DE UNA PARTE DE UN LOTE**

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Se ratifica el texto

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

6. El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.

OBSERVACIONES CONCEJO 1ER. DEBATE

CONCEJALA SOLEDAD BENITEZ

Se incorporó las palabras DE PREFERENCIA EN EL SECTOR

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Gracias por su atención

