**ANEXO 2**

**ANÁLISIS DE LA NORMATIVA LEGAL:**

**1.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

***“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%) 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.”* (lo subrayado me pertenece)

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**DECIMO CUARTA.-**

*“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código,* ***el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza****; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios* ***compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes****.*

***Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje****.”* (lo subrayado me pertenece)

Nota: Disposición sustituida por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de **21 de Enero del 2014**.

**2.- ORDENANZA METROPOLITANA 001 (CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO)**

**LIBRO IV.7 (DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL)**

**TÍTULO II**

**DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

***Artículo IV.7.31.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-*** *Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:*

*1. Falta de planificación urbanística.*

*2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.*

*3. Viviendas con calidad estructural reducida.*

*4. Falta parcial o total de servicios básicos.*

*5. Acceso inadecuado al agua potable.*

*6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.*

*Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.*

***La declaratoria de Interés Social*** *del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado,* ***dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes*** *y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo a la ley.*

***“Artículo IV.7.45.- Áreas verdes y de equipamiento público.-*** *El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.*

*La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la misma que constará en el anexo técnico de este Título, que será elaborado por la Unidad Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.”*

**SECCIÓN IV**

**DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS UBICADOS EN PARROQUIAS RURALES**

***“Artículo IV.7.65.- Regularización de barrios ubicados en parroquias rurales.-*** *Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en parroquias rurales, podrán regularizarse a través de un plan parcial y/o especial y en el marco de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, cuyas finalidades específicas serán:*

*a. El ordenamiento territorial mediante la planificación del uso del suelo, infraestructura vial, saneamiento y recuperación ambiental.*

*b. Los planes parciales y/o especiales de regularización podrán precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento uso y ocupación del suelo y edificaciones se establecen en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigentes.*

*El plan parcial y/o especial de regularización se realizará por iniciativa de la municipalidad o a petición de los interesados y será elaborado por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda.*

*La Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización, coordinará la emisión de los informes preceptivos: socio-organizativo, legal y técnico del proyecto de plan parcial y/o especial que se llevará a la Mesa Institucional, a la que asistirá además la dependencia municipal rectora en temas de ambiente, quienes emitirán el informe final para conocimiento de la Comisión correspondiente y posterior aprobación del Concejo Metropolitano.*

***En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”***

**TABLA NO. 1**

**GRADACIÓN PARA LA CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Barrios ordenados por tamaño de macro lote** | **% consolidación** | **% área verde mínima** |
| **Hasta 10.000** | >35% ≤ 61% | 6% |
| >61% ≤ 100% | 0% |
| **10.001 – 20.000** | >35% ≤ 61% | 8% |
| >61% ≤ 87% | 6% |
| >87% ≤ 100% | 0% |
| **20.001 – 50.000** | >35% ≤ 61% | 8% |
| >61% ≤ 87% | 7% |
| >87% ≤ 100% | 0% |
| **Más de 50.001** | >35% ≤ 61% | 10% |
| >61% ≤ 87% | 6% |
| >87% ≤ 100% | 0% |