

Informe No. IC-O-2017-0058

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Oficio No. 368-SGO-CMQ-2016, de 31 de mayo de 2016, a fojas 18 del expediente, el concejal Sergio Garnica, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, dispone con carácter de urgente al Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, la elaboración del proyecto de Ordenanza Modificatoria del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, con el fin de armonizarla con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD; y, con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

1.2.- Con oficio No. STHV-DMGT-03415 de 29 de julio de 2016, a fojas 19 del expediente, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda remite el proyecto de Ordenanza Modificatoria de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 432, que hacen relación al Régimen Administrativo del Suelo, para su tratamiento en la Comisión.

1.3.- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-03830 de 26 de agosto de 2016, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda remite el proyecto de Ordenanza Modificatoria de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 432 a Procuraduría Metropolitana, a fin de que esta emita su criterio legal pertinente.

1.4.- En sesiones ordinarias de la comisión de Uso de Suelo de 01 de agosto de 2016, de 16, 23 y 30 de enero de 2017; y, de 6 y 13 de febrero del presente año, se conoce el proyecto de ordenanza reformativa en referencia, y se realizan varias observaciones y cambios a la propuesta, mismos que se dispone sean procesados por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y Procuraduría Metropolitana.

2.- INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio, de 14 de noviembre de 2016, en referencia al expediente No. 2175-2016, a fojas 38-40 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

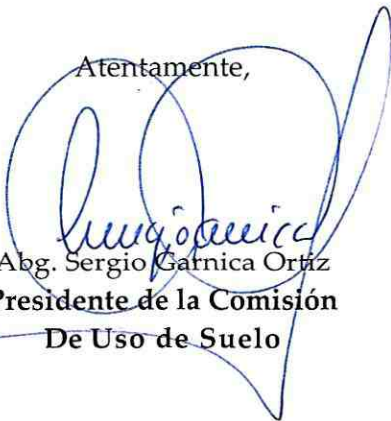
"(...) Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para planificar el desarrollo cantonal, regular el uso y ocupación del suelo en el cantón y establecer su régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza sustitutiva de los artículos innumerados 77 y 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, relacionados con la entrega de áreas verdes y comunitarias en subdivisiones y fraccionamientos.

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 13 de febrero de 2017, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, acogiendo las observaciones formuladas por Procuraduría Metropolitana.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.



Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo




Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

Fecha: 15-02-2017

(2016-080766)

Razón.- Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 13 de febrero de 2017, el Concejal Marco Ponce emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, acogiendo las observaciones formuladas por Procuraduría Metropolitana.


Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere a la supremacía de la Constitución, textualmente señala: "El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos."

El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010, se sustituyó por el artículo 32 por la Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constante en el suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014.

Posteriormente mediante el suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo de 2016, se promulga la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en cuya disposición Primera reformativa, se modifica el inciso primero del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mediante el suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, se promulga la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en la cual en la disposición reformativa primera en el numeral cuarto se sustituye el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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.

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.

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.



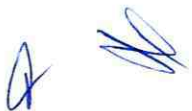
ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

- Que, el artículo 227, de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), establece que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*;
- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 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. (...)"*;
- Que, el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo, así como para la regulación y control de las contrucciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que, el Art. 424 reformado del COOTAD, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala: *"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."

- Que, las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 432 sancionadas el 30 de diciembre de 2011 y el 20 de septiembre de 2013 respectivamente, establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales requieren una reforma en los artículos 77 y 79 con el objeto de adecuar sus disposiciones al marco normativo nacional vigente.
- Que, en materia de planeamiento y urbanismo, le compete a la administración municipal expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que, mediante oficio No. 368-SGO-CMQ-2016 de 31 de mayo de 2016, el señor Concejal Sergio Garnica, en calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita se prepare un proyecto de ordenanza modificatorio de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 432, que hacen relación al Régimen del Suelo.
- Que, mediante oficios Nos. STHV-3415 de 29 de julio de 2016, STHV-DMGT-3830 de 26 de agosto de 2016 y STHV-DMGT-4012 de 09 de septiembre de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico que contiene la exposición sobre la necesidad de reformar las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, en sus artículos 77 y 79 ; y,
- Que, mediante oficio, referencia expediente No. 2175-2016 de 14 de noviembre de 2016, la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 0172 Y 0432, QUE ESTABLECEN EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo innumerado 77 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 0432, por el siguiente:

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

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

a) En subdivisiones el área verde deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;

b) 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.

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.

3. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:

a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones.

Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en venta la promesa de compra venta notariada.

b) Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

c) Cuando se proponga una segunda subdivisión de un lote producto de un fraccionamiento anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

d) En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial tendrán que contribuir el 15% descontando el porcentaje entregado en la subdivisión por partición hereditaria, en forma proporcional a la parte del terreno a subdividir.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo innumerado 79 de la Ordenanzas Metropolitanas 172 y 0432, por el siguiente:

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.

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.

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.

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.

4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, 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.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.

4. En las particiones Hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano 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.

5. 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.

6. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral.

7. 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 su mejoramiento, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Disposición Final. - La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el.....

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

Abg. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente modificatoria a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432 fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de.....

Abg. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

EJECÚTESE

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

CERTIFICO, que la presente modificatoria a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, fue sancionada por Mauricio Rodas Espinel, ALCALDE METROPOLITANO.

Abg. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 31 de mayo del 2016
Oficio No. 368-SGO-CMQ-2016

Arquitecto
Jacobó Herdoiza
SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

De mi consideración:

Con un atento saludo me dirijo a usted señor Secretario, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y según lo señala el literal g) del Art. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 003.

Con fecha 28 de abril de 2016, se dio lectura a los resultados del informe del examen especial al Proceso de Emisión de Licencia Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación del Uso del Suelo y Edificación, control, infracciones y sanciones en las Administraciones Zonales del MDMQ, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Agencia Metropolitana de Control, por el periodo comprendido entre 2 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2015, iniciado por Auditoría Metropolitana.

Al respecto me permito precisar:

1.- El Art. 425 de la Constitución de la República dice: *"El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos"*.

2.- El Art. 264 numerales 1 y 2 de la Carta Magna prescriben:
"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."*

3.- El Art. 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, literal a) y v), en su respectivo orden señalan:

"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;"

4.- El Art. 2 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano señala:

"Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;"

En atención a los antecedentes de hecho y derecho antes expuestos y considerando que la normativa municipal debe ser actualizada y armonizada con otras normas de mayor jerarquía según lo establece el Art. 425 de la Constitución de la República, en uso de las atribuciones previstas en el Art. 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 sancionada el 31 de mayo de 2014, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, dispongo a usted que con el carácter de urgente se disponga la realización del proyecto de Ordenanza modificatoria del Art. 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013, a fin de armonizarla con lo previsto en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado mediante Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, y, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo de 2016, proyecto que será sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Sergio Garnica Ortiz
Concejal Metropolitano

C.c.: Dra. Nora Alviño Ponce
AUDITORA GENERAL INTERNA (E)

29 JUL 2016

Quito, 3415
Oficio STHV-DMGT
Referencia: Gdoc-2016-080766

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

De mi consideración:

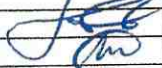

En atención a su oficio No. 368-SGO-CMQ-2016 de 31 de mayo de 2016, me permito remitir el proyecto de ordenanza modificatorio de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 432, que hacen relación al Régimen del Suelo, más la motivación y los considerandos pertinentes.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo lo indicado

Elaborado por:	Arq. Hugo Chacón		29-07-2016
Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: <i>Sandra Baldeón</i>
	FECHA: <i>29/07/2016</i>
	HORA: <i>15h 20</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: <i>QUITO</i>

2175-2016

*Dr. Celisou Sepag.
Por favor proyecto de
criterio; incorporar al mismo
solicitudes sector concejal
en el mismo sentido, y
considerar posición ADMA y 12
frente a observaciones de Contraloría
de tanto a porcentajes de áreas verdes y
compensación. Gracias.
Cdf 29/08/2016*

Quito, **26 AGO 2016**
Oficio STHV-DMGT 3830
Ref. GDOC-2016-080766

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

Señor Procurador:

Mediante oficio No. 368 -SGO-CMQ-2016 de 31 de mayo de 2016, el abogado Sergio Garnica Ortiz, en calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, dispone con el carácter de urgente se realice un proyecto de ordenanza modificatorio del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 20 de septiembre de 2013, a fin de armonizar con lo previsto en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del proyecto que será sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

Mediante oficio 3415 de 29 de julio de 2016, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el proyecto de ordenanza modificatorio de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 432, que hacen relación al Régimen del Suelo, más la motivación y los considerandos pertinentes.

En la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 1 de agosto de 2016, se conoció el mencionado proyecto de ordenanza reformativa, la cual fue objeto de varias observaciones, las mismas que fueron recogidas por esta Secretaría.

En tal razón, me permito remitir el proyecto de ordenanza modificatoria antes indicado, en el cual se ha incorporado las sugerencias y observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que previa su aprobación, cuente con el criterio de la Procuraduría Metropolitana.

Es importante indicar, que el presente requerimiento se lo hace en base a la disposición de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza Bojaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
c.c. Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Anexo 17 fojas

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
Fecha: **26 AGO 2016**
Hora: *11:05*
Firma de recepción: *[Firma]*

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo	<i>[Firma]</i>	2016-08-17
Elaborado por:	Arq. Carlos Espinel	<i>[Firma]</i>	
Revisado por:	Arq. Hugo Chacón	<i>[Firma]</i>	

SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 14 NOV 2016 10:32
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: TR. NÚMERO DE HOJA: -371



Expediente No. 2175-2016
GDOC-2016-080766

Abogado
SERGIO GARNICA ORTIZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

SOLICITUDES:

Mediante Oficio No. STHV-DMGT 3830 de 26 de agosto de 2016, el arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a Procuraduría Metropolitana el proyecto de ordenanza reformativa a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 432, que fue conocido en sesión de 01 de agosto de 2016 de la Comisión de Uso de Suelo. En tal sentido remitió el proyecto de ordenanza incluidas las sugerencias y observaciones realizadas por la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que cuente con el criterio de Procuraduría Metropolitana requerimiento que se lo hace en base a la disposición de la Comisión de Uso de Suelo.

Con Oficio No. 4012 de 09 de septiembre de 2016, el arquitecto Hugo Chacón Cobo, como alcance al Oficio anteriormente referido remite el proyecto de ordenanza modificadorio de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 432, que hacen relación al Régimen de Suelo, al cual se incorporan algunos nuevos elementos.

OBJETO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:

Sustituir los artículos innumerados 77 y 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, relacionados con la entrega de áreas verdes y comunitarias en subdivisiones y urbanizaciones.

BASE NORMATIVA:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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”.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54, letra c), en concordancia con su artículo 84, letra c), establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“Establecer el régimen de uso de 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”.*

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; y, 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.

El artículo 424 del COOTAD, sustituido por la Disposición Reformatoria Primera, No. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016, establece: *“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."

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones".

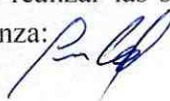
El artículo 26 de la referida Ley dispone:

"La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. [...]"

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para planificar el desarrollo cantonal, regular el uso y ocupación del suelo en el cantón y establecer su régimen de uso de 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza sustitutiva de los artículos innumerados 77 y 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, relacionados con la entrega de áreas verdes y comunitarias en subdivisiones y fraccionamientos.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza:



1. En la exposición de motivos, al citar los Registros Oficiales Nos. 303, 166, 711 y 790, tener en cuenta que son los suplementos.
2. Antes del último considerando citar los oficios No. STHV-DMGT 3830 de 26 de agosto de 2016 y STHV-DMGT 4012 de 09 de septiembre de 2016.
3. En el párrafo que consta a continuación de los considerandos, luego del artículo 87, aumentar los literales a) y v).

En el mismo párrafo eliminar el artículo 326 del COOTAD ya que este se refiere a la función de las comisiones y no a la facultad legislativa.

4. En el artículo 1, que se refiere al artículo innumerado (77) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y 432, se recomienda adecuar el texto con el artículo 424 del COOTAD (sustituido por la Disposición Reformatoria Primera, No. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016), en los siguientes aspectos:

a) Sustituir la figura de “contribución pública” por la de “cesión gratuita y obligatoria”, conforme lo establece el artículo 424 del COOTAD (sustituido por la Disposición Reformatoria Primera, No. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016).

b) Especificar que los porcentajes del 15% son mínimos; y, que estos se calculan del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el mismo artículo en el numeral 2, letra c), en la segunda línea sustituir la palabra “y” por la frase “en el cual”.

En el referido artículo, en el numeral 4, sustituir la frase “no es igual o mayor” por “es menor”; y, sustituirá la frase “pagará” por “compensará”.

5. En el artículo 2, que se refiere al artículo innumerado (79) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y 432, se recomienda adecuar el texto con el artículo 424 del COOTAD (sustituido por la Disposición Reformatoria Primera, No. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016), en los siguientes aspectos:

a) Sustituir la figura de “contribución pública” por la de “cesión gratuita y obligatoria”, conforme lo establece el artículo 424 del COOTAD (sustituido por

la Disposición Reformativa Primera, No. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016).

b) Especificar que los porcentajes del 15% son mínimos; y, que estos se calculan del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el referido artículo, en el numeral 3, especificar que se trata de ejecución de sentencias ejecutoriadas.


Además, para el caso de que el área objeto de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sea inferior a tres mil metros cuadrados, deberá contemplar la posibilidad de que el beneficiario de la sentencia pueda optar entre entregar como mínimo el porcentaje del 15% en área o a través de la compensación en dinero según el avalúo catastral. Se deberá, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, determinar la pertinencia técnica para la aplicación de esta recomendación para los casos establecidos en el artículo 1, numeral 4.

En el numeral 5 del mencionado artículo, en la primera línea eliminar la frase "el pago de". En la segunda línea, sustituir la frase "dicho pago" por "dicha compensación".

En el numeral 6, idem, en la primera línea, al inicio se incorporará la palabra "Con".

6. Se sugiere no incorporar la Disposición General Única, en el presente proyecto, por las siguientes consideraciones:
- a) No tiene relación con la materia del proyecto de ordenanza; y,
 - b) Aprobados los trazados viales por parte del Concejo Metropolitano, el siguiente paso es la declaratoria de utilidad pública, cuyo trámite es de carácter administrativo, de responsabilidad exclusiva de las dependencias solicitantes de los trazados viales, quienes son las encargadas de la planificación, priorización y financiamiento de la obra pública y de las afectaciones que se produzcan por su ejecución.

Atentamente,



Dr. Gianni Littono Enríquez

PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (377.)

EY 