

Comisión  
S

Quito  
Oficio No. STHV-DMGT-  
G-DOC No. 2014-171647

0066

Doctor  
Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

En relación con el oficio No. SG 1731, de 23 de diciembre de 2014, ingresado en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el ticket No. 2014-171647, de la misma fecha, mediante el cual solicita el informe sobre el Proyecto de Ordenanza que regulará la aplicación de los porcentajes de área verde, comunal y vías; y, número de lotes en área rural, en los procesos de aprobación de fraccionamiento y urbanizaciones del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, presentados antes de la reforma al COOTAD, expreso lo siguiente:

El art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, - COOTAD-, sustituido por la Ley publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166, de 21 de enero de 2014, establece que en la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la Municipalidad, se entregará por una sola vez como mínimo el 15% y máximo el 25% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales. Se exceptúa tal entrega si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, caso en el que se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

Antes de la vigencia de la referida Ley reformativa del COOTAD, el citado artículo 424 contemplaba un porcentaje de contribución mínimo del diez por ciento (10%) y máximo del veinte por ciento (20%) del área útil del terreno objeto de fraccionamiento y urbanización a ser entregado para áreas verdes y comunal. Se prohibía todo tipo de exoneración a la contribución, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensaba con el pago en dinero según el avalúo catastral.

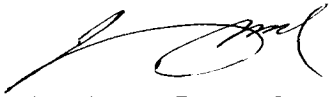
De otro lado, al momento de la reforma del referido artículo 424, se hallaban tramitándose proyectos de fraccionamiento y urbanización, ingresados con fecha anterior al 21 de enero de 2014, causándose confusión y afectación a los administrados sobre los porcentajes de contribución para áreas verde y comunal.

El proyecto de ordenanza contempla los diversos escenarios y casuística sobre los que tiene incidencia esta ley reformativa, determinando en cada caso, esto es, en las subdivisiones o fraccionamientos en suelo urbano y rural; Urbanizaciones en suelo urbano; divisiones en suelo rural en más de diez lotes, los porcentajes de contribución y las condiciones para ello. Así como la posibilidad de entregar el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse, en aquellos casos en los que el 10% del valor fuere inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector.

SECRETARÍA GENERAL DISTRITO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 9H25
QUITO	FIRMA RECEPCION: KSM
	NUMERO DE HOJA: 7-

Por los antecedentes expuestos, esta Secretaría emite INFORME TECNICO FAVORABLE para el trámite de este proyecto de Ordenanza Metropolitana.

Atentamente,



Arq. Alberto Rosero Cueva  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA**

HCHU/ HCHC/MSS



09 DIC 2014

Señores  
Dr. Rómulo García Sosa  
**Procurador Metropolitano**

Arq. Alberto Rosero Cueva  
**Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
Presente.

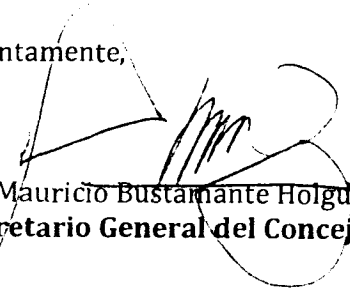
De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0458 de 22 de diciembre de 2014, suscrito por el señor Alcalde Metropolitano, y conforme lo establecido en el Art. 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en el plazo de 15 días, remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el informe relacionado con el Proyecto de Ordenanza que regula la aplicación de los porcentajes de área verde, comunal y vías, y número de lotes en área rural, en los procesos de aprobación de fraccionamiento y urbanización del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Anexo documentación constante en 6 hojas.

Seguro de contar con su gentil atención, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

(G-2014-171647)  
VLJ

2014-171647

*Comisión*  
*g*



Quito,

Oficio No.

**A 0458**

Doctor  
Mauricio Bustamante Holguin  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Ciudad.-

De mi consideración:

De conformidad con el literal d) de los artículos 60 y 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-, remito a usted, un proyecto de Ordenanza que regula la aplicación de los porcentajes de área verde, comunal y vías, y número de lotes en área rural, en los procesos de aprobación de fraccionamiento y urbanización del suelo del Distrito Metropolitano de Quito, como consecuencia de las reformas introducidas al referido código, vigentes desde el 21 de enero de 2014, elaborado por las unidades de este municipio, por disposición mía, para que se siga con el procedimiento legalmente establecido.

Atentamente,

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE METROPOLITANO**

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
COORDINADOR GENERAL	FECHA: 14/12/2014
QUITO	22 DIC 2014
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: <i>KSE</i>
NÚMERO DE HOJA: 10	

*945*  
*6*

## EXPOSICION DE MOTIVOS

Con la reforma del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en vigencia desde el 21 de enero de 2014, se establece nuevos porcentajes de contribución para áreas verde y comunal; la norma con la modificación de porcentajes que incorpora, deja un escenario sin regulación que involucra aquellos procesos pendientes de aprobación por parte del Concejo Metropolitano, que incide en el derecho a la seguridad jurídica garantizado por la Constitución de la República en su artículo 82, en concordancia con el principio de irretroactividad de la ley que también forma parte del ordenamiento jurídico.

Ninguna seguridad y confianza tendrían los particulares si sus derechos, su condición personal y los efectos de los actos de autoridad pública que generan beneficios, fueran modificados o suprimidos por un cambio de parecer del legislador; de ahí que, los actos realizados conforme a una ley vigente al tiempo de su realización, no pueden acarrear consecuencias perjudiciales para quien los realizó.

La aprobación de urbanizaciones es un procedimiento complejo que involucra actuaciones administrativas, de diferentes instancias institucionales, que forman parte de la Función Ejecutiva del DMQ y se consolida con la aprobación por parte del Concejo Metropolitano, mediante ordenanza, instrumento de materialización de la facultad legislativa de este cuerpo colegiado.

En este contexto, al tiempo de dictarse la reforma de la citada norma que regula la contribución para áreas verde y comunal, varias peticiones de subdivisión y de urbanización de suelo, se hallaban en trámite, generándose incertidumbre y afectación a los administrados, que de buena fe han observado los diferentes procedimientos encaminados a obtener la autorización definitiva.

Consecuencia de lo expuesto, es necesario que el Concejo Metropolitano, en ejercicio de la facultad legislativa, y en aplicación del principio de competencia consagrado en el art. 425 de la Constitución, expida la normativa específica que permita la aplicación de la aludida norma, en resguardo del interés general de todos los ciudadanos.

De esta manera aplicando los principios constitucional y legal citados, se propone que las solicitudes de fraccionamiento, división y urbanización, ingresados y en trámite, antes de la vigencia de la Ley Reformatoria al Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, -COOTAD-, se sujeten a las leyes vigentes al tiempo de la respectiva solicitud, y continúen con el trámite hasta su formalización.



**ORDENANZA No.**  
**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República prevé que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";
- Que,** el inciso primero del artículo 238 de la Constitución de la República establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.(...)";
- Que,** de conformidad al inciso primero del artículo 240 de la Constitución de la República: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.(...)";
- Que,** de acuerdo con lo preceptuado en el art. 264.2 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tienen entre sus competencias exclusivas, "2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";
- Que,** el numeral 1, del artículo 2, de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ"), establece que el Municipio del Distrito Metropolitano, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el literal m) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD señala que dentro de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, le corresponde: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él; y el artículo 55, literal b, reitera la facultad exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del Cantón";

La ordenanza ha sido registrada con este  
 De la cuenta...  
 A la cuenta...  
 Monto...  
 Fecha...  
 Por concepto de...  
 Transacciones Directas  
 BANCO PICHINCHA

*[Handwritten signature]*



ALCALDÍA

**Que,** de conformidad a la letra a) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con la letra a) del artículo 87, ibídem, le corresponde al Concejo Municipal entre otros: "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

**Que,** el art. 424 del COOTAD, sustituido por la Ley publicada en el Suplemento al Registro Oficial No, 166 de 21 de enero de 2014, establece que en la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad, se entregará por una sola vez como mínimo el 15% y máximo el 25% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales;

**Que,** antes de la vigencia de la referida ley reformativa del COOTAD, el artículo 424 contemplaba un porcentaje mínimo de diez% y máximo de 20% del área útil del terreno objeto de fraccionamiento y urbanización a ser entregado para área comunal;

**Que,** el artículo 7 del Código Civil establece: "La ley no dispone sino para lo venidero; no tiene efecto retroactivo";

**Que,** al modificarse el porcentaje de área útil de terreno a entregarse para área comunal, previsto en la ley, se han presentado, en la práctica, diferentes situaciones en los trámites iniciados antes de la vigencia de la mencionada reforma, que es necesario regular en procura de la plena vigencia del principio de seguridad jurídica garantizado por la Constitución de la República, en beneficio de todos los ciudadanos.

**Que,** varias de las actuaciones administrativas ligadas con el procedimiento de fraccionamiento,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 57, letra a) y 87 letra s) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

#### EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE AREA VERDE, COMUNAL Y VIAS, Y NUMERO DE LOTES EN AREA RURAL, EN LOS PROCESOS DE APROBACION DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACION DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PRESENTADOS ANTES DE LA REFORMA AL COOTAD**

4/23  
3

- Art. 1.-** Todo trámite de aprobación de subdivisiones o fraccionamiento en suelo urbano y rural, ingresado hasta antes del 21 de enero de 2014, y que con fecha posterior hubieren obtenido informes técnicos favorables definitivos o certificados de conformidad emitidos por las diversas instancias del Municipio Metropolitano de Quito o de la Entidad Colaboradora, en su orden, entregarán al Municipio Metropolitano, el 10% del área útil del terreno en calidad de área verde, previsto en el artículo 424 del COOTAD, antes de la reforma.
- Art. 2.-** Todo trámite de aprobación de urbanizaciones en suelo urbano que haya ingresado hasta antes del 21 de enero de 2014, y que con fecha posterior hubieren obtenido informes técnicos favorables definitivos, entregarán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 10% del área útil del terreno en calidad de área verde, y el 3% para equipamiento comunal, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 424 del COOTAD, antes de la reforma.
- Art. 3.-** Todo trámite de aprobación de subdivisiones en suelo rural, ingresado hasta antes del 21 de enero de 2014, en los que se proponga fraccionamiento de suelo en más de (10) diez lotes, y que con fecha posterior hubieren obtenido informes técnicos favorables definitivos o certificados de conformidad emitidos por las diversas instancias del Municipio Metropolitano de Quito o de la Entidad Colaboradora, en su orden, continuarán su trámite, aplicando la normativa anterior a la reforma del artículo 424 del COOTAD, en lo que se refiere al número de lotes.
- Art. 4.-** El informe técnico definitivo al que se refiere los artículos precedentes, es el pronunciamiento favorable emitido por parte de la Administración Zonal o Entidad Colaboradora, en caso de fraccionamientos; o, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en caso de urbanizaciones, sobre el cumplimiento de reglas técnicas y requisitos, de la propuesta de habilitación del suelo, de conformidad con lo dispuesto en los Anexos Números 1 y 3, respectivamente, de la Ordenanza Metropolitana No. 433, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.
- Art. 5.-** Se entenderá como fecha de ingreso del trámite, la de presentación de la solicitud o formulario de fraccionamiento y/o urbanización, en las dependencias municipales o Entidad colaboradora.
- Art. 6.-** En aquellos trámites ingresados antes del 21 de enero de 2014, que cuenten con los informes técnicos favorables definitivos, o certificados de conformidad, en los que el 10% del valor del área útil del predio hubiere sido inferior a la asignación



mínima del lote que establezca la zonificación del sector, entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.

**Art. 7.-** Si se presentaren situaciones que no se adecuan a las disposiciones precedentes, se autoriza a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que, con el informe previo favorable de la Procuraduría Metropolitana, determine el porcentaje aplicable, siempre que el trámite se hubiese iniciado antes de la vigencia de la Ley Reformatoria al COOTAD.

**DISPOSICION DEROGATORIA.-** Déjese sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía que se encuentren en contraposición con lo dispuesto en la presente ordenanza.

**DISPOSICION FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en la página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano,