

No. 041-CM-GADMCH

**EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE CHORDELEG**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 23 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *"...Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad..."*;

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable;

Que, el Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el "Buen Vivir"; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"...La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, es concentración, descentralización, coordinación, participación, unificación, transparencia y evaluación..."*;

Que, los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiestan: *"...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 Art. 54, en concordancia con el literal c) del Art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica que le corresponde al Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonal es, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en su Art. 5, numeral 7 señala que todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderándolas;

Que, el Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) señala que la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica la obligación de realizar las obras de urbanización y edificación conforme la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes; así como la obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. De igual manera el numeral tercero de este artículo pone de manifiesto el derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general;

Que, la Gestión de Suelo, según el Art. 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) será entendida como la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la planificación e implica permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, de conformidad con el Art. 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), constituyen cargas ordenamiento urbanístico, los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo;

Que, el Art. 424 del COOTAD, sustituido en la Disposición Reformatoria Primera, que consta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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, la ordenanza que Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del cantón Chordeleg, fue conocida, discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate en sesiones ordinarias del Concejo Cantonal de fecha 18 de marzo y 03 de junio de 2015;

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 y) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS Y PRIVADAS DEL CANTON CHORDELEG

Art. 1.- Sustitúyase el texto del artículo 36 por lo siguiente:

Porcentaje de Área Verde, Comunes y Vías.- En el área urbana de la cabecera cantonal, en las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales y en los centros comunitarios rurales con tratamiento urbanístico de desarrollo, se procederá de la siguiente manera:

- a) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.
- b) En áreas inferiores a 1500 m², la participación municipal para áreas verdes y comunales será de carácter monetario, de un valor equivalente al 15 % de la superficie del terreno a fraccionar (valor del suelo);
- c) En áreas iguales o mayores a 1500 m² e inferiores a 3000 m², la participación municipal para áreas verdes y comunales podrá ser de un cuerpo de terreno del 15 % de la superficie de aquel a fraccionar, o su equivalente monetario si así conviniere al interés público;
- d) En áreas iguales o mayores a 3000 m², la participación municipal para áreas verdes y comunales será la de un cuerpo de terreno de una superficie del 15 % del área útil urbanizable del terreno a fraccionar;

La aplicación de la participación municipal tendrá presente lo siguiente:

- 1. Las áreas a entregar se refieren exclusivamente a áreas verdes y comunitarias; dichas áreas o su compensación en dinero serán entregadas por una sola vez;
- 2. Al tratarse de urbanizaciones o lotizaciones que propongan vías para su intercomunicación y acceso, éstas serán de aprovisionamiento obligado de su promotor, según la norma correspondiente a cada sector de planeamiento o polígono de intervención. La suma de las superficies de dichas vías y las de participación para áreas verdes y comunitarias no excederá del 35 % de la superficie total urbanizable del terreno a fraccionar;
- 3. Cuando la superficie del cuerpo de terreno a entregar por concepto de cesión obligatoria no alcance el tamaño mínimo de lote establecido para el polígono de intervención o sector de planeamiento en el que se encontrare, la participación podrá ser entregada en su equivalente monetario;

4. Si el terreno a fraccionar comprendiese la proyección de una vía de planificación municipal, la superficie destinada a ella podrá deducirse de la participación para áreas verdes, comunitarias y vías. Si aquella fuese mayor al 35% de la superficie total del terreno a fraccionar, procederán las indemnizaciones de ley;
5. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma supere el 15% del área útil urbanizable, en estos casos la sesión se compensará con el área afectada, siendo susceptible de indemnización únicamente el área que exceda el 15% del área útil urbanizable; si el área afectada es inferior al 15% se compensará hasta alcanzar el área mínima;
6. Se entenderá por área útil urbanizable a aquella que no es parte de riberas de ríos o quebradas, de áreas de protección natural y/o de riesgo, vías planificadas y en general que no forma parte de todas aquellas áreas que no permitan la implantación de edificaciones seguras;
7. Las participaciones judiciales se sujetarán, igualmente, a lo estipulado en el presente artículo;
8. En los casos de sentencias ejecutoriadas dictadas dentro de juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se procederá de conformidad a lo estipulado en este artículo y sus aclaraciones, de modo que se aporte sobre el área útil adquirida mediante sentencia;
9. Se eximen de participación municipal los fraccionamientos en el área rural con objeto de parcelación agrícola o pecuaria; sucesión hereditaria, donación o venta siempre que no representen o tengan como finalidad la urbanización o lotización;
10. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de compensaciones, la municipalidad deberá crear o alimentar un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y/u obras para su mejoramiento, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 2.- En el Art. 38 luego del literal d) agréguese otro que dirá:

- a) Para todos los casos descritos en este artículo, la asignación o localización de las áreas de participación municipal será aprobada por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, previa a la aprobación del fraccionamiento.

Art. 3.- Sustitúyase el texto del inciso primero del artículo 39 por lo siguiente:

Las áreas de cesiones obligatorias de suelo conformarán un solo cuerpo, salvo pronunciamiento expreso de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la dependencia competente en funciones, acorde con la planificación territorial local.

Los cuerpos de terreno que se entregaren en calidad de cesión deberán tener dimensiones proporcionales con las de los lotes estipulados para el polígono de intervención en el que se encuentren; sin embargo serán preferidos si mantuvieren la relación frente/fondo entre 1/1 y 1/1,5.

DISPOSICIÓN GENERAL

En áreas inferiores a tres mil metros cuadrados (3000 m²), la compensación o la cesión gratuita, podrá ser de acuerdo a las posibilidades del propietario en terreno o en dinero, previo un análisis técnico-socioeconómico autorizado por el administrador del gobierno municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que haya sido promulgada conforme establece el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los trece días del mes de febrero de dos mil diecinueve.



Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones ordinarias de fecha 09 de enero y 13 de febrero de 2019, respectivamente.- **CERTIFICO.-** Chordeleg, 13 de febrero de 2019, a las 16h47.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza que Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del cantón Chordeleg, misma que fue conocida, discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones ordinarias de fecha 09 de enero y 13 de febrero de 2019, respectivamente.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente Ordenanza Reformativa a la Ordenanza que



Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del cantón Chordeleg. Chordeleg, 20 de febrero de 2019, a las 08h36.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la presente Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del cantón Chordeleg, en la Gaceta Oficial, en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial. Chordeleg, 20 de febrero de 2019, a las 08h36.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las ocho horas treinta y seis minutos del día miércoles veinte de febrero de dos mil diecinueve, proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Jorge Coello González, Alcalde del cantón Chordeleg.-**CERTIFICO.-**

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO