

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

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, la Disposición Transitoria Decimo Cuarta de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece "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.";

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en lo que se refiere al fraccionamiento, partición o subdivisión señala: "El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.";

Que, el artículo 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, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: “Prioridad nacional. - Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. (...) El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. (...) A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. (...) Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. (...) Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.”;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: “Control de la expansión urbana en predios rurales.- Los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. (...) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”;

Que, El artículo 55 de la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelos y Restructuración de Lotes en el Cantón Oña establece que, “las Áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y conforme lo establece el artículo 424 del COOTAD tendrán una superficie mínima del diez por ciento (10%) calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado.

Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por lo tanto, no podrán ser cambiados de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio”

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, le compete a la administración municipal expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplirlas 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. – 010 – GADMSFO – DPYOT - PQ de fecha 14 de Junio del 2019, el señor Arquitecto Pablo Favian Quizhpe Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita a la Procuraduría Sindica emitir el criterio jurídico de los que crea pertinentes de acuerdo a las ordenanzas y leyes de ordenamiento territorial vigente, sobre la dotación o el cobro de áreas verdes del fraccionamiento.

Que, es también preocupación de la alcaldía que en reunión de trabajo mantenida con el titular de la Procuraduría Sindica se llega a la decisión de ajustar la ordenanza con el COOTAD para lo cual se debe reformar de la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelos y Restructuración de Lotes en el Cantón Oña al amparo del artículo 424 del COOTAD.

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 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y RESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN OÑA

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 55 de la Ordenanza de fraccionamiento de suelos y restructuración de lotes en el cantón Oña, por el siguiente:

Art. 55.- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público. - 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 derivadas de una autorización administrativa de urbanización, el área verde y comunitaria 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 subdivisiones que no se deriven de una autorización administrativa de urbanización, el área verde deberá ser entregada en forma de cesión gratuita y obligatoria como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.
- c) En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural, 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.
- d) 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.

1. 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.

- a) 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 con el 15% descontando el porcentaje entregado en la subdivisión por partición hereditaria, en forma proporcional a la parte del terreno a subdividir.

2. 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 GAD Municipal de San Felipe de Oña u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional
- c) Cuando se proponga una segunda subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario."

3. Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

9. 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 actualizado.

10. 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."

DISPOSICION FINAL:

La presente reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de la publicación en la Gaceta Municipal, Pagina Web y Registro Oficial.

DADO Y SUSCRITO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE




Lic. Jaime Iván Ullauri Coronel
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA


Dr. José Javier Zhigui Paqui
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.- La ordenanza reformativa que antecede fue analizada y aprobada en primer y segundo debate en sesión ordinaria del martes veintidós de octubre del año dos mil diecinueve y en sesión ordinaria de martes cinco de noviembre del año dos mil diecinueve. **LO CERTIFICO.**




Dr. José Javier Zhigui Paqui
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.-San Felipe de Oña, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve, a las quince horas, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la **ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y RESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN OÑA** para su sanción u observación al señor Alcalde Lic. Jaime Iván Ullauri Coronel, en original y dos copias.




Dr. José Javier Zhigui Paqui
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.- San Felipe de Oña, veintidós de noviembre del año dos mil diecinueve. Por reunir los requisitos legales exigidos, y al no existir observaciones a la presente ordenanza reformativa, amparado en lo que determina el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización **SANCIONÓ** la presente **ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y RESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN OÑA**



ALCALDÍA



Lic. Jaime Iván Ullauri Coronel

ALCALDE DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.- Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y RESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN OÑA** el Licenciado Jaime Iván Ullauri Coronel, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**, en la fecha y hora señalada. **LO CERTIFICO.**



Dr. José Javier Zhigui Paqui

SECRETARIO GENERAL