



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

Quito, 27 de abril de 2015

Oficio No. 274 MGJ-AN

ASAMBLEA NACIONAL  
REPÚBLICA DEL ECUADOR



# Trámite **213398**

Código validación **K10MGWWM7A**

Tipo de documento MEMORANDO INTERNO

Fecha recepción 18-may-2015 10:29

Num oración documento 274 MGJ-AN

Fecha oficio 27-abr-2015

Remitente TIBAN GUALA LOURDES  
LICENIA

Función remitente ASAMBLEISTA

Revisar el estado de su trámite en:

<http://tramites.asambleanacional.gob.ec/fts/estadoTramite.jsf>

FS

4. J. J. J.

Asambleísta

Gabriela Rivadeneira

**PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL**

En su despacho.-

De mi consideración:

Conforme lo establecido en los artículos 134 numeral 1 y 136 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 54 numeral 1 y 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento el **PROYECTO DE LEY REFORMATORIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, con el fin de que se sirva dar el trámite constitucional y legal correspondiente.

Agradezco su atención.

Atentamente

Lourdes Tiban G.

**Asambleísta Nacional**

**Unidad Plurinacional de las Izquierdas**





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN,  
TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

**MOTIVACIÓN**

Los legisladores en calidad de legítimos representantes del pueblo, por mandato constitucional y legal tenemos el deber de presentar proyectos de Ley, iniciativas y reformas a distintos ordenamientos jurídicos que nos rigen. En tal virtud, en aras de coadyuvar a la solución de problemas prácticos, contradicciones e incoherencias que se han generado como efectos de la puesta en vigencia de varios articulados del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD" en los distintos Gobiernos Autónomos Descentralizados; así como, dichos actos constituyen violaciones a los principios, derechos y garantías constitucionales, los mismos que en un Estado constitucional de derechos y justicia como la nuestra, deben ser aplicadas de manera directa e inmediata.

Motivos suficientes para que la Asamblea Nacional revise, acoja y disponga con claridad la vigencia y aplicación de algunos artículos de este Código denominado COOTAD que ya en poco tiempo de vigencia lleva algunas reformas.

En particular, la puesta en práctica del Artículo 424 del COOTAD a pesar de ser un artículo ya reformado no ha dado solución a la problemática de la ciudadanía frente a la gestión municipal, al referirse al fraccionamiento de los predios urbanos y rurales, ha afectado las escuálidas economías populares, en franca contradicción de los derechos colectivos ya que sigue siendo confuso el tema de las áreas verdes que deben ser obligatorias cuando el fraccionamiento es para nuevas urbanizaciones y mas no cuando se trata de compra y venta o en caso de herencias a sus hijos.

Tal como consta actualmente el primer inciso del Art. 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada....

Esta normativa sigue siendo un problema no solo porque involucra a todo tipo de fraccionamiento para las áreas verdes, sino que, también la norma deja en manos y a mejor criterio de los técnicos del municipio se establezca un porcentaje con un margen de apertura del 10% de diferencia.

Estamos de acuerdo que este tipo de obligaciones se den cuando se esta repartiendo o fraccionando una hacienda o realizando fracciones de tierra para urbanizar o formar nuevas comunas o comunidades, ahí si se necesita sitios comunales para la iglesia, escuela, colegio, canchas, etc., pero esto no esta claro, y tener zonas verdes en lotes pequeños que por cultura y tradición se entrega a los hijos no es justo que se pida área verde o pague su valor en efectivo al municipio.

Con lo expresado, en mi calidad de Legisladora Nacional y ante este acuciante problema, he visto la necesidad de presentar este proyecto de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización "COOTAD".



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**CONSIDERANDO:**

- Que el Art. 120 de la Constitución, numeral 6, entre otras atribuciones de la Asamblea Nacional dispone las siguientes: "Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio".
- Que el Art. 134 de la Constitución de la República otorga la facultad privativa para presentar iniciativas de proyectos de ley a: 1. A los Assembleístas y los asambleístas, con el apoyo de una bancada legislativa o de al menos el cinco por ciento de los miembros de la Asamblea Nacional.
- Que el Art. 424 del COOTAD establece: "Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
- Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.
- La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.
- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, 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.
- Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo."
- Que cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales, han hecho un esfuerzo de ir construyendo un plan de ordenamiento territorial cantonal, en el cual se establece las lineamientos generales que organiza el desarrollo urbano y rural.
- Que los planes de desarrollo cantonales están orientados a desarrollar de forma organizada el ámbito rural y urbano de los cantones pero también, constituye una herramienta de soluciones para un crecimiento ordenando de los pueblos y ciudades, donde los usuarios tengan reglas claras respecto de sus trámites.
- Que es imprescindible ir perfeccionando la aplicabilidad del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización a través de reformas, la Asamblea Nacional en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD"**

**Art. Único.-** Sustituyase el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización por el siguiente:

“En la división del suelo destinado a fraccionamiento para urbanización, se entregará por una sola vez el 15% calculado del área útil del terreno, para áreas verdes y equipamiento comunal. Destinado exclusivamente para áreas verdes el 50% de la superficie entregada. El urbanizador deberá entregar a la municipalidad la casa comunal y el área verde totalmente terminadas, los predios se gravaran con prohibición de enajenar hasta el cumplimiento de las obligaciones del urbanizador.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías, no deberá exceder del 35% de la propiedad.

No se exigirá área verde o comunal en los siguientes casos de división o fraccionamientos:

- \* Cuando los predios ha fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido para áreas comunales.
- \* Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior a la cabida que establezca la zonificación del sector, mismo que se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral del terreno.
- \* En caso de divisiones de hecho, judiciales, realizados entre herederos y por donación de padres a hijos.
- \* En caso de división de un predio por herencia, división de hecho o división judicial el tamaño del lote podrá ser inferior al establecido en la zonificación del sector, en ningún caso podrá ser menor a cien metros en zonas urbanas y menor a 200 en zonas rurales.

Los recursos económicos generados por concepto de áreas verdes o comunales, deberán ingresar a la municipalidad y destinarlos exclusivamente a un fondo de adquisición y mantenimiento de áreas verdes y comunales, misma que estará sujeta a la auditoria y control de las instituciones competentes.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes que establezca en su normativa el Gobierno autónomo descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo”

Dado en Quito, a los ... días del mes ... del año .....

**FIRMAS DE RESPALDO AL PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL  
CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y  
DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD"**

NOMBRE

FIRMA

César Umofunga G.

Magali Orellana

Raúl Aguilar D.

Wilson Chicaiza

Patricio Donoso

Graciela

Pepe Aracho

PACO FIERRO QUIEDO

