



ORDENANZA No. 013-2019

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República dice: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, artículo 264 de la Constitución de la República, determina: “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 del artículo 264 Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estatuye: “al concejo municipal le corresponde: a) 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 artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo norma lo siguiente: “Para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica: 1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes. 2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. 3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general”;

Que, el artículo 26 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo determina: “La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria”;

Que, el artículo 47 de la LOOTUGS expresa: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: (...) 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”;

Que, el artículo 71 de la LOOTUGS manifiesta: “Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando (...) 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;

Que, el artículo 72 de la LOOTUGS enuncia: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”;

Que, el artículo 73 de la LOOTUGS establece: “Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con



estas. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”;

Que, el artículo 43 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo dice: “Pago en dinero.- El pago en dinero por la concesión onerosa de derechos de construcción o urbanización se realizará única y exclusivamente cuando este tenga destinación específica a financiar obras de urbanización contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el contexto de la implementación de planes complementarios”;

Que, el artículo 78 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba dice: “Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente un índice creado. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción”;

Que, el artículo 79 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba dispone: “Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respectivas autorizaciones, para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta ordenanza y la legislación nacional”;

Que, el artículo 80 de la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba prescribe: “El Concejo Cantonal podrá autorizar mediante Ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina”;

Que, el GADM Riobamba entendiendo la dinámica de la ciudad y la demanda de mayor aprovechamiento del suelo en las zonas identificadas en la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano para el cantón Riobamba, a través de la presente ordenanza, promueve la densificación de la estructura urbana, la intensificación del suelo y el financiamiento de desarrollo urbano, garantizando de esta manera el derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano; y,



En uso de las atribuciones legales que le confiere los artículos 7, 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, en pleno goce del derecho de autonomía establecido en la Constitución de la República del Ecuador;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE NORMA LA CAPTACIÓN POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS A TRAVÉS DEL PAGO EN DINERO POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS O ÍNDICE CREADO EN EL CANTÓN RIOBAMBA

CAPÍTULO I PRELIMINAR

Objeto y Ámbito de Aplicación

Artículo. 1. Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto normar la captación por concesión onerosa de derechos a través del pago en dinero por incremento de número de pisos o índice creado para edificaciones situadas en la jurisdicción del Cantón Riobamba.

Artículo. 2. Ámbito de aplicación.-El incremento de número de pisos o índice creado podrá otorgarse en las zonas de planeamiento que en el PUGS contemplen expresamente un índice creado. Para este efecto deberán sujetarse a lo dispuesto en las normas técnicas de arquitectura y urbanismo; y, a la norma ecuatoriana de construcción.

CAPÍTULO II

DE LA CAPTACIÓN POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS A TRAVÉS DEL PAGO EN DINERO POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS POR ÍNDICE CREADO

Artículo. 3. De la determinación del valor.-El cálculo del valor por concesión onerosa de este derecho se realizará por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$COD = \left(\left(\frac{S(t) * (VT)}{AUT} \right) * AB(p) \right) * CRI$$

Dónde:

COD = Concesión Onerosa de Derechos a través del pago en dinero.



- S_(t)** = Superficie del Terreno.
VT = Avalúo del Terreno en m².
AUT = Área útil total de construcción asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)
AB_(p) = Área total de Construcción pisos autorizados (a incrementarse)
CRI = Coeficiente de rentabilidad del inversionista.

Artículo. 4. De la forma de pago.- El pago en dinero a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba por concepto de concesión onerosa de derechos, resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 3 de la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores previo acuerdo con el GADM Riobamba aplicando las siguientes modalidades:

- a) Pago Monetario al Contado; o,
- b) Por Cronograma de pago. (hasta 12 meses)

Artículo. 5. De los incentivos para la inversión.- Para estimular la inversión se concede un plazo de 24 meses de gracia, desde el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, finalizado el mismo se receptorá el pago de la totalidad en efectivo, o iniciará el pago conforme el cronograma establecido.

Vencido el plazo de la cancelación total y si el propietario o promotor no hubiere cumplido con el pago respectivo, el GADM de Riobamba generará los intereses de ley y procederá a su cobro por la vía coactiva.

Artículo. 6. Del destino de la captación por concesión onerosa de derecho a través de pago en dinero.- Los recursos captados por este concepto ingresarán a una cuenta específica destinada a la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Artículo. 7. De las transferencias de dominio.- Para transferencia de dominio debe estar cancelada la totalidad de la concesión onerosa de derechos de pago en dinero.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.-En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicará el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento de Aplicación, La



Ordenanza N° 013-2017 que contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba; y, La Ordenanza del Bienio vigente.

SEGUNDA.- El Valor del metro cuadrado del Avalúo del Inmueble (VT) será el establecido en la Ordenanza del Bienio vigente.

TERCERA.- El coeficiente de rentabilidad del inversionista, se actualizará en la primera semana de cada año, de acuerdo a las regulaciones emitidas por el Banco Central del Ecuador.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las Direcciones Generales de Gestión de Ordenamiento Territorial y Comunicación en coordinación difundirán la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación disponibles y socializaran a través de la organización de talleres, conferencias o mesas redondas.

SEGUNDA.- La Dirección General de Gestión Financiera creará la cuenta para la captación por concesión onerosa de derechos.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su promulgación y publicación en la página web institucional y su publicación en el Registro Oficial conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Riobamba a los ocho días del mes de mayo de dos mil diecinueve.

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.
ALCALDE DE RIOBAMBA

Dr. Iván Paredes García
**SECRETARIO GENERAL
DE CONCEJO**



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA: Que, la ORDENANZA QUE NORMA LA CAPTACIÓN POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS A TRAVÉS DEL PAGO EN DINERO POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS O ÍNDICE CREADO EN EL CANTÓN RIOBAMBA,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 06 y 08 de mayo de 2019.- **LO CERTIFICO.-**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA QUE NORMA LA CAPTACIÓN POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS A TRAVÉS DEL PAGO EN DINERO POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS O ÍNDICE CREADO EN EL CANTÓN RIOBAMBA,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 16 de mayo del 2019.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **ORDENANZA QUE NORMA LA CAPTACIÓN POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS A TRAVÉS DEL PAGO EN DINERO POR INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS O ÍNDICE CREADO EN EL CANTÓN RIOBAMBA,** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-

Riobamba, 16 de mayo de 2019.



Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.
ALCALDE DE RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General de Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Dr. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D., Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

COE/tpc.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Planificación y Ordenamiento Urbano es uno de los tópicos trascendentales a escala mundial en la actualidad, dada la importancia que han cobrado las ciudades producto de la globalización, en el aspecto económico, social, cultural y ecológico, así como la tendencia acelerada de los procesos de urbanización, pues hoy por hoy se estima que más del 50% de la población mundial viven en ciudades y se proyecta que en el 2050 el porcentaje ascenderá al 70%, precisamente por este y varios otros fenómenos, es que la aplicación de los diferentes instrumentos y herramientas del urbanismo resulta de imperioso desarrollo, con el objeto de que las administraciones nacionales y locales no se contrapongan a la dinámica propia de las ciudades.

En nuestro país a partir desde la expedición de la Constitución de la República del 2008, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, la Planificación Urbana, el Ordenamiento Territorial y la Gestión del Suelo, y su conjunto de instrumentos, herramientas y procedimientos constituyen insumos de vital importancia para satisfacer las necesidades de la población.

En este contexto, el GADM Riobamba, marcó un hito histórico al emitir la Ordenanza 013-2017, que Contiene el Código Urbano para el Cantón Riobamba, pues se incorporan nuevas herramientas, instrumentos y procedimientos de Planificación urbana, entre los cuales, figura el instrumento denominado “Incremento de número de pisos por índice creado”, el cual permite rebasar el coeficiente de aprovechamiento básico de construcción en las zonas determinadas en el Código ibídem, previa contraprestación del beneficiario.

Cuya lógica obedece, por una parte a flexibilizar las posibilidades de edificabilidad en altura en las zonas identificadas en el Código Urbano y por otra captar una fracción del beneficio concedido por incremento de número de pisos en una edificación y por ende del incremento del valor del suelo, cuya recaudación permitirá financiar la obra pública para solventar las necesidad de nuestra ciudad.

Atentamente

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.
ALCALDE DELCANTÓN RIOBAMBA