



# Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Propuesta de reforma artículos  
77 y 79 de la Ordenanza  
Metropolitana 0172 - 432

# Exposición de motivos

El numeral uno del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, establece que cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.

La propuesta de la modificatoria de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas 172 y 432, busca actualizar las ordenanzas tomando en consideración las normas jerárquicas superiores, lo que garantizará el derecho a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, lo cual representa para los administrados aquella sensación de confianza en la administración de justicia, sensación o idea que se materializa en la certeza de que las decisiones de la administración no serán arbitrarias o contrarias al ordenamiento jurídico.

# Exposición de motivos

En tal razón, considerando que las disposiciones reformativas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que constan en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, podrían generar conflicto con normas de menor jerarquía como son las Ordenanzas 172 y 0432, se requiere con la urgencia que el caso amerita proponer al Concejo Metropolitano de Quito se reforme los artículos 77 y 79 de las mencionadas ordenanzas.

El Art. 424 reformado del COOTAD, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala: "Área verde, comunitaria y vías.- (...) 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."

# Contribución Área Verde Pública

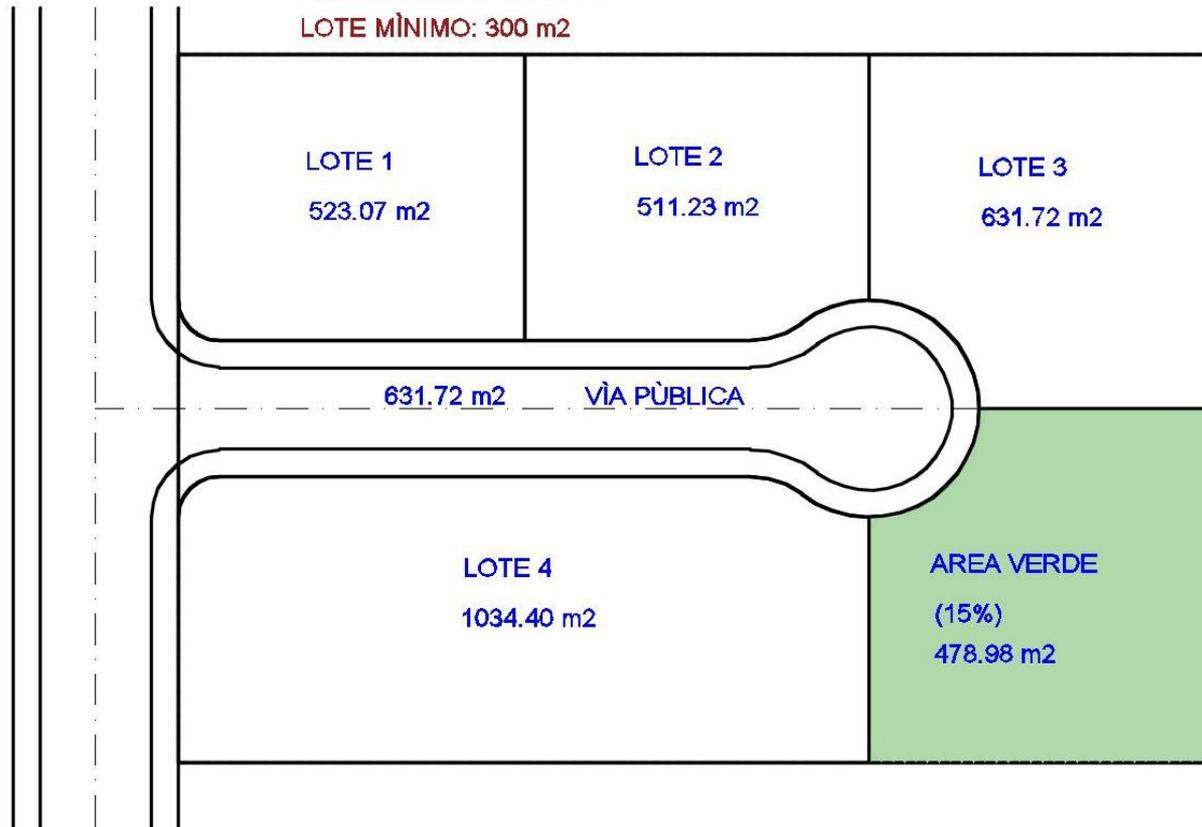
## Subdivisiones en Suelo Urbano

Art. 77, numeral 1, literal a)  
(Lotes mayores a 3 000 m<sup>2</sup>)

ÁREA DE TERRENO 3193.23

ZONIFICACIÓN: C302-70

LOTE MÍNIMO: 300 m<sup>2</sup>



# Compensación Área Verde Pública

## Partición Judicial

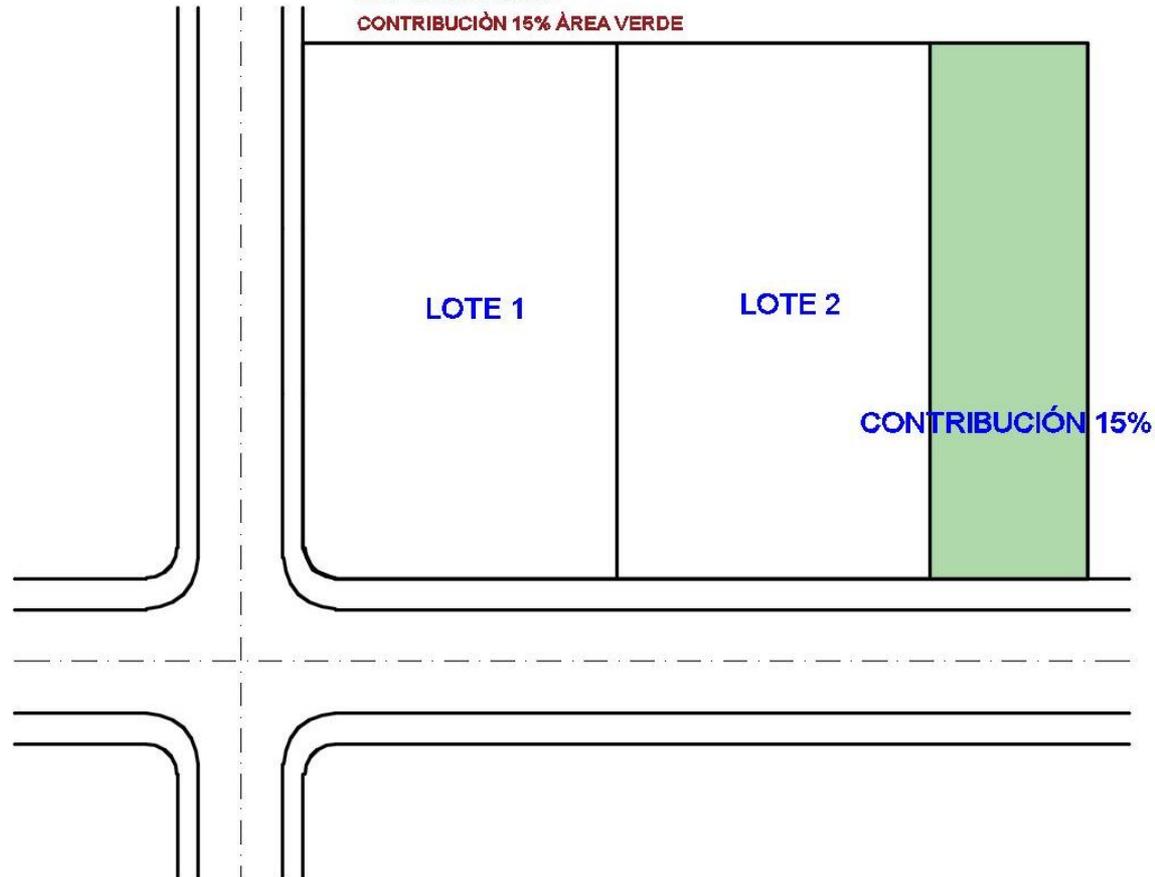
Art. 77, numeral 2

ÁREA DE TERRENO 3897.36

ZONIFICACIÓN: A803-35

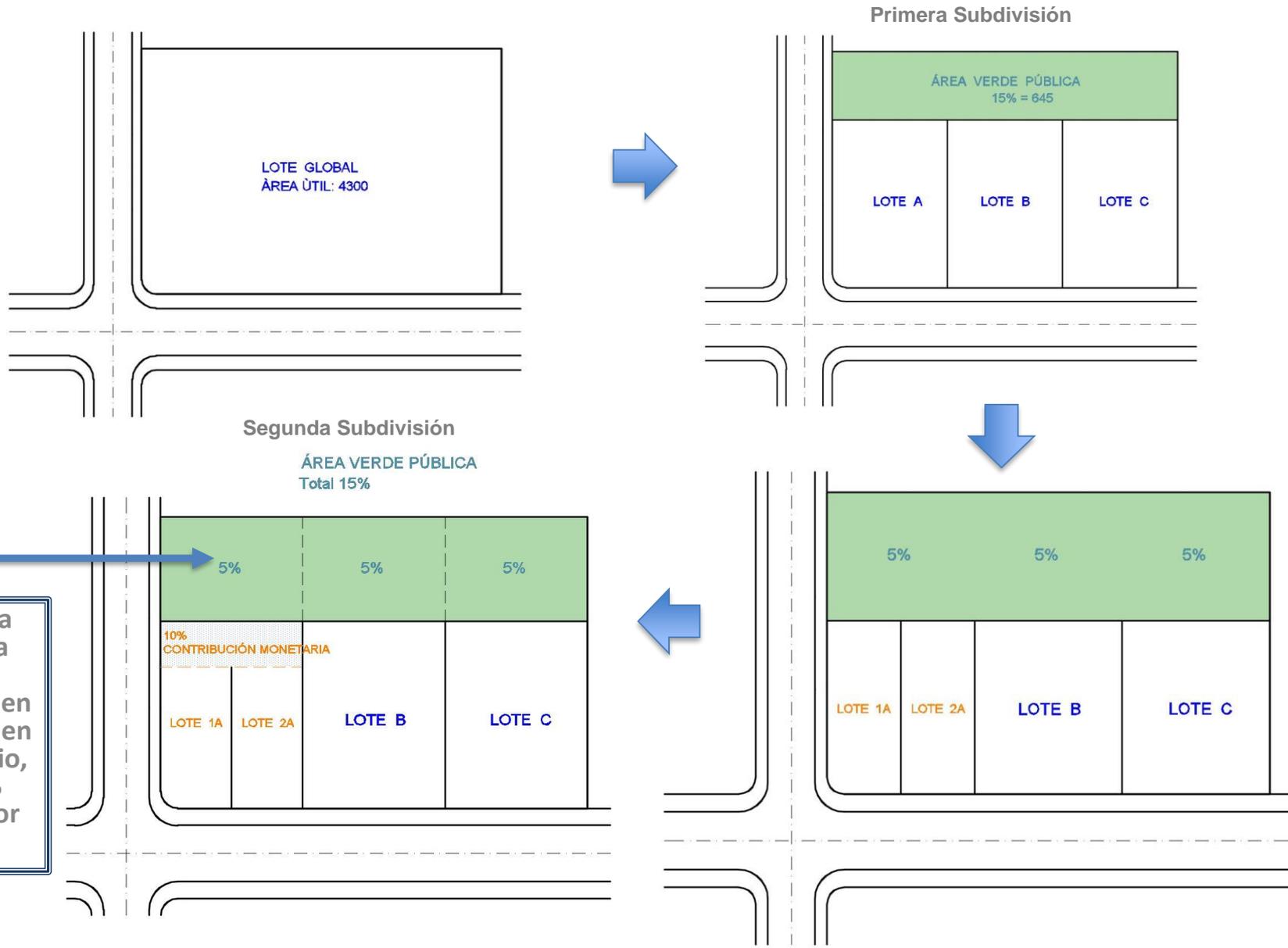
LOTE MÍNIMO: 600 m<sup>2</sup>

CONTRIBUCIÓN 15% ÁREA VERDE



# Partición Hereditaria Art. 77, numeral 3, literal d)

## Compensación en Valor Monetario, segunda subdivisión de uno de los herederos



El 5% del Área Verde Pública aportado proporcionalmente, más el 10% en valor monetario, suma el 15% establecido por la Ley.

# Compensación Valor Monetario

## Lotes inferiores a 3000 m<sup>2</sup>

Art. 79, numeral 1, literal b)

Pago en valor monetario equivalente al 15%

ÀREA DE TERRENO 2559.58

ZONIFICACIÓN: C302-70

LOTE MÍNIMO: 300 m<sup>2</sup>

PAGO VALOR MONETARIO EQUIVALENTE AL 15%

Zonificación C302-70  
Lote Mínimo = 300,00 m<sup>2</sup>  
Lote total = 2559,58 m<sup>2</sup>  
Área Vía = 650,00 m<sup>2</sup>  
Área Útil = 1274,15 m<sup>2</sup>  
15% = 191,15 m<sup>2</sup>



# Compensación en Valor Monetario

## Afectaciones por trazados viales

Art. 79, numeral 2, literal a)

Pago en valor monetario por parte de la Municipalidad por el excedente en la afectación

La afectación vial  
supera al  
porcentaje de  
contribución de  
área verde pública  
15%

ÁREA DE TERRENO 4584.83

ZONIFICACIÓN: A803-35

LOTE MÍNIMO: 600 m<sup>2</sup>

COMPENSACIÓN VALOR MONETARIO

LOTE 1

600.00 m<sup>2</sup>

LOTE 2

650.23 m<sup>2</sup>

LOTE 3

610.00 m<sup>2</sup>

500.00 m<sup>2</sup> VÍA PÚBLICA

LOTE 6

1034.40 m<sup>2</sup>

LOTE 5

960.00 m<sup>2</sup>

LOTE 4

740.00 m<sup>2</sup>

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL = 1050 m<sup>2</sup> - 22.90% > al 15% de contribución

# Compensación en Valor Monetario

## Afectaciones por trazados viales

Art. 79, numeral 2, literal b)

Pago en valor monetario por parte del Administrado por la diferencia en la contribución de área verde

La afectación vial es inferior al porcentaje de contribución de área verde pública 15%

ÁREA DE TERRENO 4289.64

ZONIFICACIÓN: A603-35

LOTE MÍNIMO: 600 m<sup>2</sup>

COMPENSACIÓN VALOR MONETARIO

LOTE 1  
600.07 m<sup>2</sup>

LOTE 2  
611.23 m<sup>2</sup>

LOTE 3  
631.72 m<sup>2</sup>

631.72 m<sup>2</sup> VÍA PÚBLICA

LOTE 6  
800.40 m<sup>2</sup>

LOTE 4  
605.72 m<sup>2</sup>

LOTE 6  
820.40 m<sup>2</sup>

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL = 540 m<sup>2</sup> - 12.65% < al 15% de contribución

# Compensación en Valor Monetario

## Particiones Judiciales

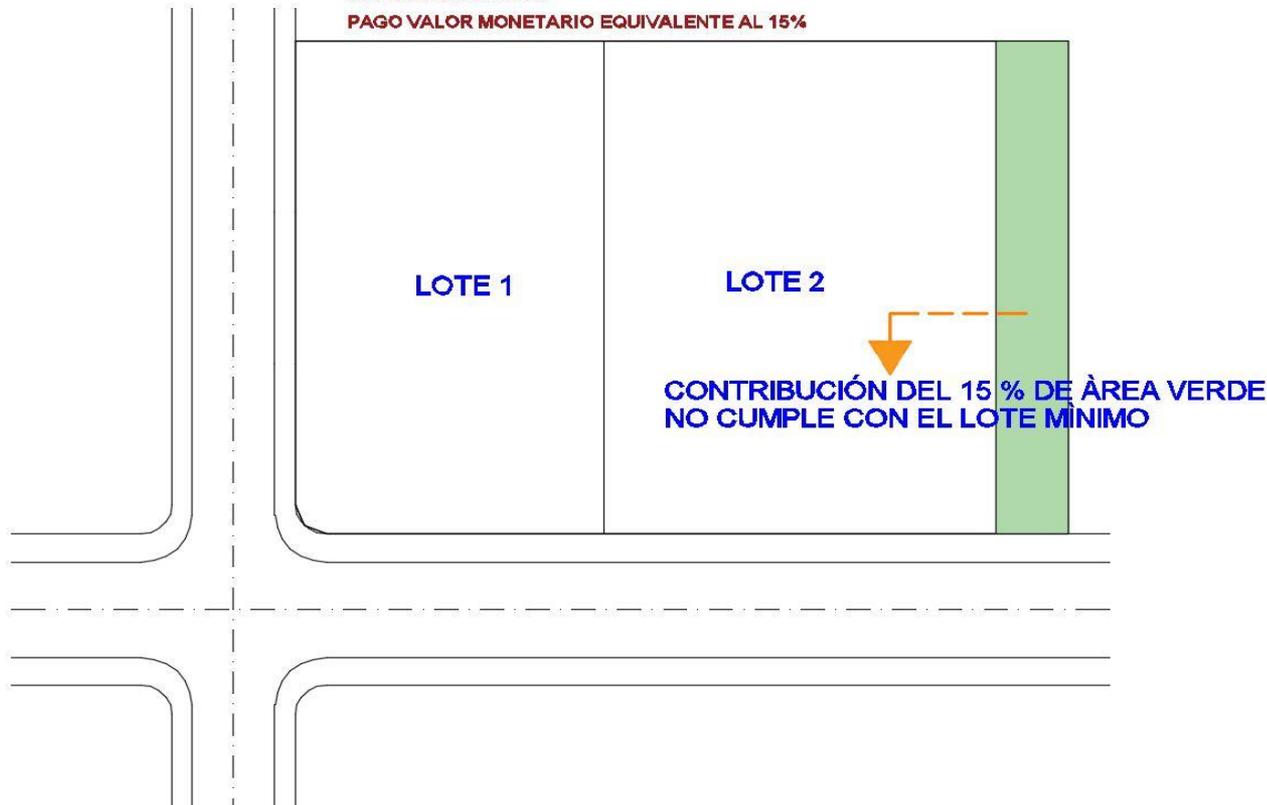
Art. 79, numeral 3  
(Lotes inferiores a 3 000 m<sup>2</sup>)

ÁREA DE TERRENO 3897.36

ZONIFICACIÓN: A603-35

LOTE MÍNIMO: 600 m<sup>2</sup>

PAGO VALOR MONETARIO EQUIVALENTE AL 15%

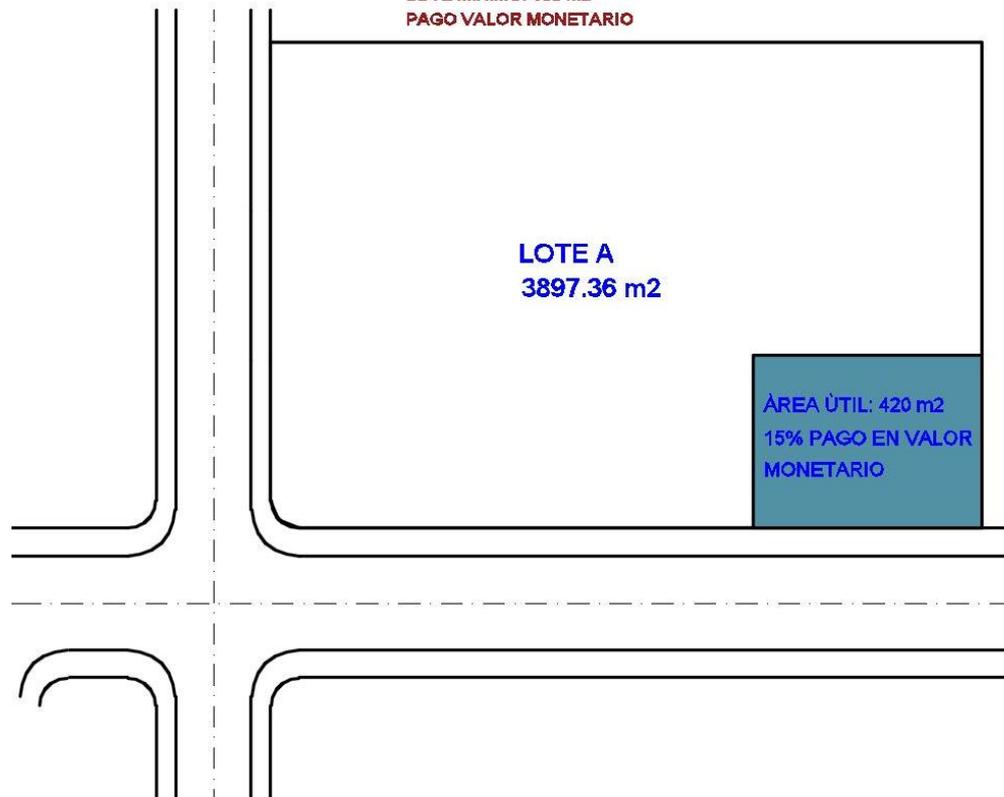


# Compensación en Valor Monetario

## Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

Art. 79, numeral 4

ÁREA DE TERRENO 3897.36  
ZONIFICACIÓN: A603-35  
LOTE MÍNIMO: 600 m<sup>2</sup>  
PAGO VALOR MONETARIO



**Gracias por su atención**

