



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

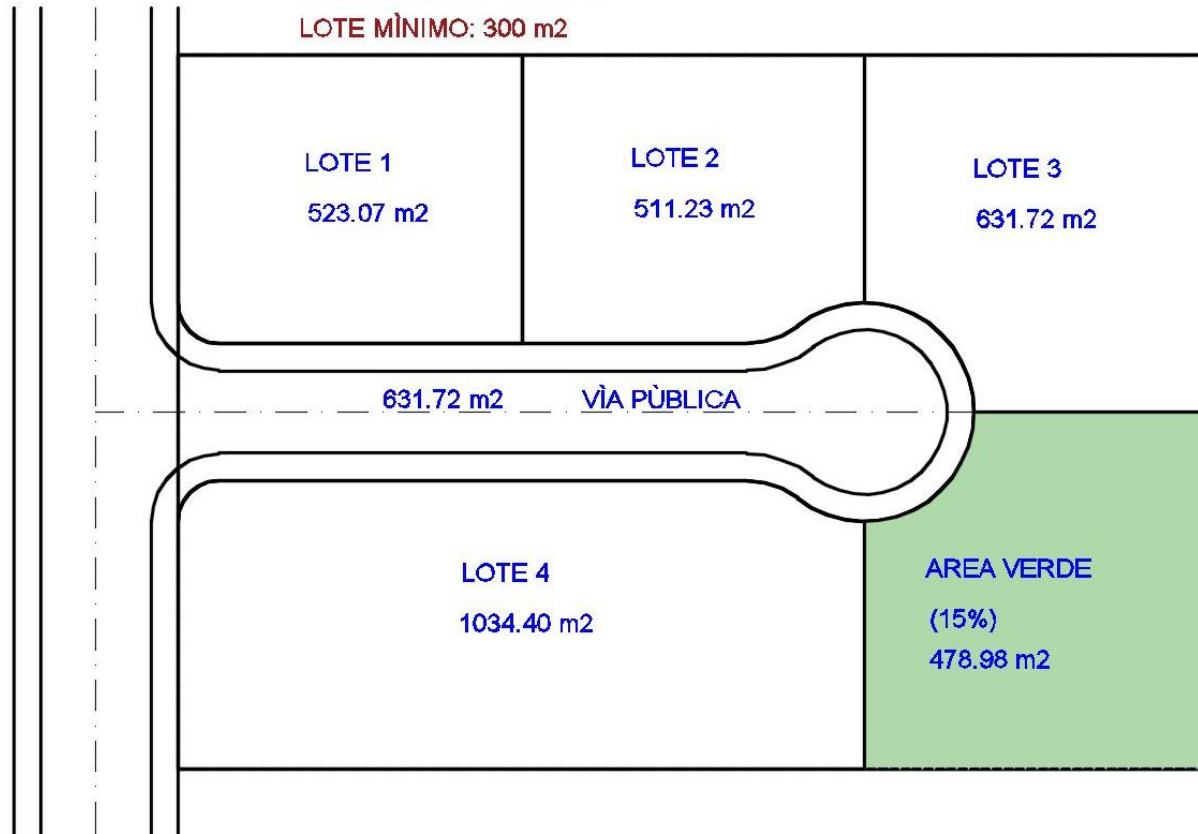
Subdivisiones en Suelo Urbano

Art. 77, numeral 1, literal a)
(Lotes mayores a 3 000 m²)

ÁREA DE TERRENO 3193.23

ZONIFICACIÓN: C302-70

LOTE MÍNIMO: 300 m²



Compensación Área Verde Pública

Partición Judicial

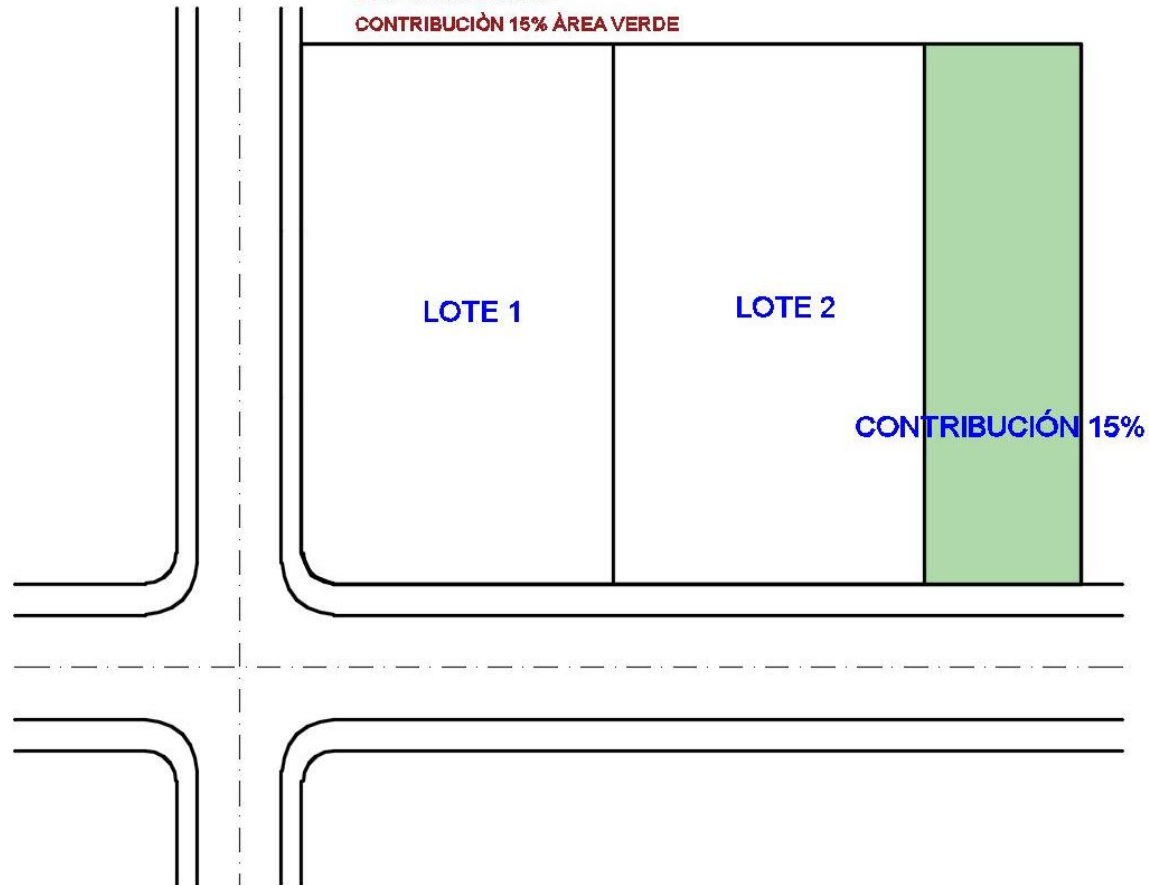
Art. 77, numeral 2

ÁREA DE TERRENO 3897.36

ZONIFICACIÓN: A803-35

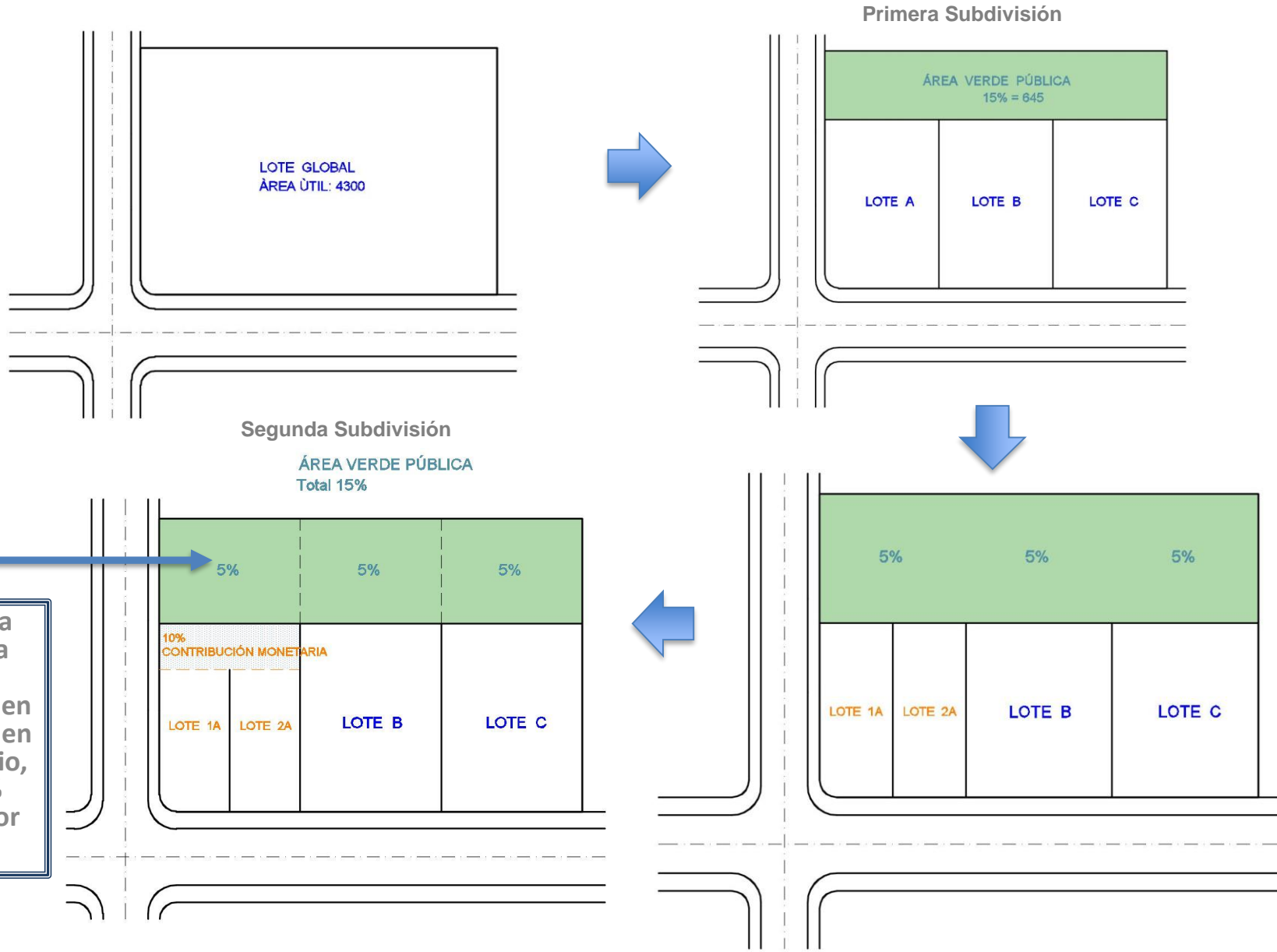
LOTE MÍNIMO: 600 m²

CONTRIBUCIÓN 15% ÁREA VERDE



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

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



Compensación Valor Monetario

Lotes inferiores a 3000 m²

Art. 79, numeral 1, literal b)

Pago en valor monetario equivalente al 15%

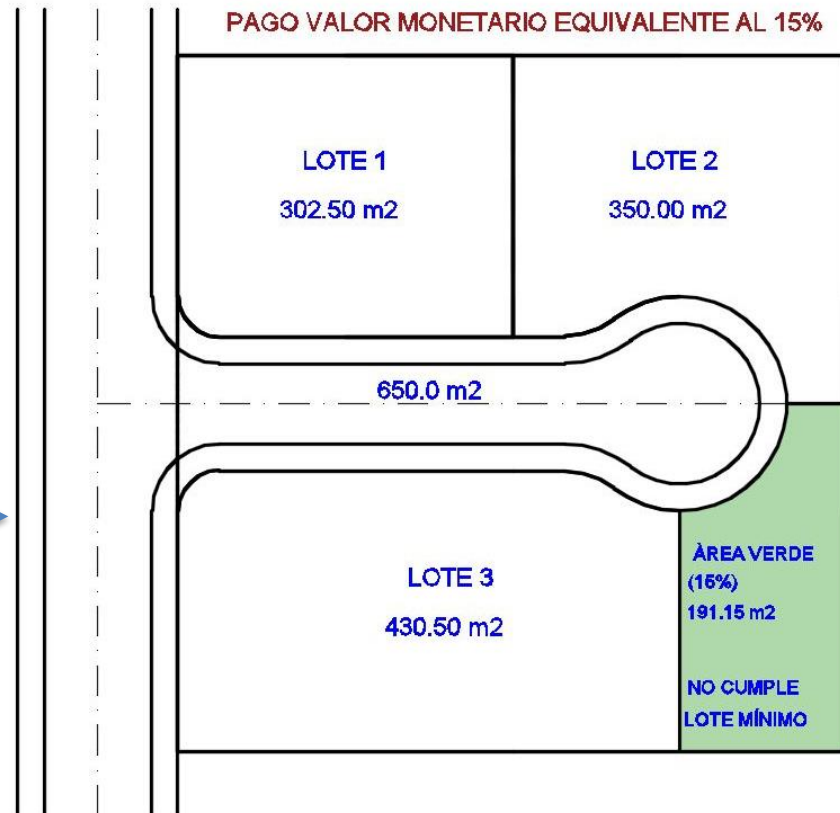
ÀREA DE TERRENO 2559.58

ZONIFICACIÓN: C302-70

LOTE MÍNIMO: 300 m²

PAGO VALOR MONETARIO EQUIVALENTE AL 15%

Zonificación C302-70
Lote Mínimo = 300,00 m²
Lote total = 2559,58 m²
Área Vía = 650,00 m²
Área Útil = 1274,15 m²
15% = 191,15 m²



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 m²

COMPENSACIÓN VALOR MONETARIO

LOTE 1

600.00 m²

LOTE 2

650.23 m²

LOTE 3

610.00 m²

500.00 m² VÍA PÚBLICA

LOTE 6

1034.40 m²

LOTE 5

960.00 m²

LOTE 4

740.00 m²

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL = 1050 m² - 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 m²

COMPENSACIÓN VALOR MONETARIO

LOTE 1
600.07 m²

LOTE 2
611.23 m²

LOTE 3
631.72 m²

631.72 m² VIA PÚBLICA

LOTE 6
800.40 m²

LOTE 4
605.72 m²

LOTE 6
820.40 m²

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL = 540 m² - 12.65% < al 15% de contribución

Compensación en Valor Monetario

Particiones Judiciales

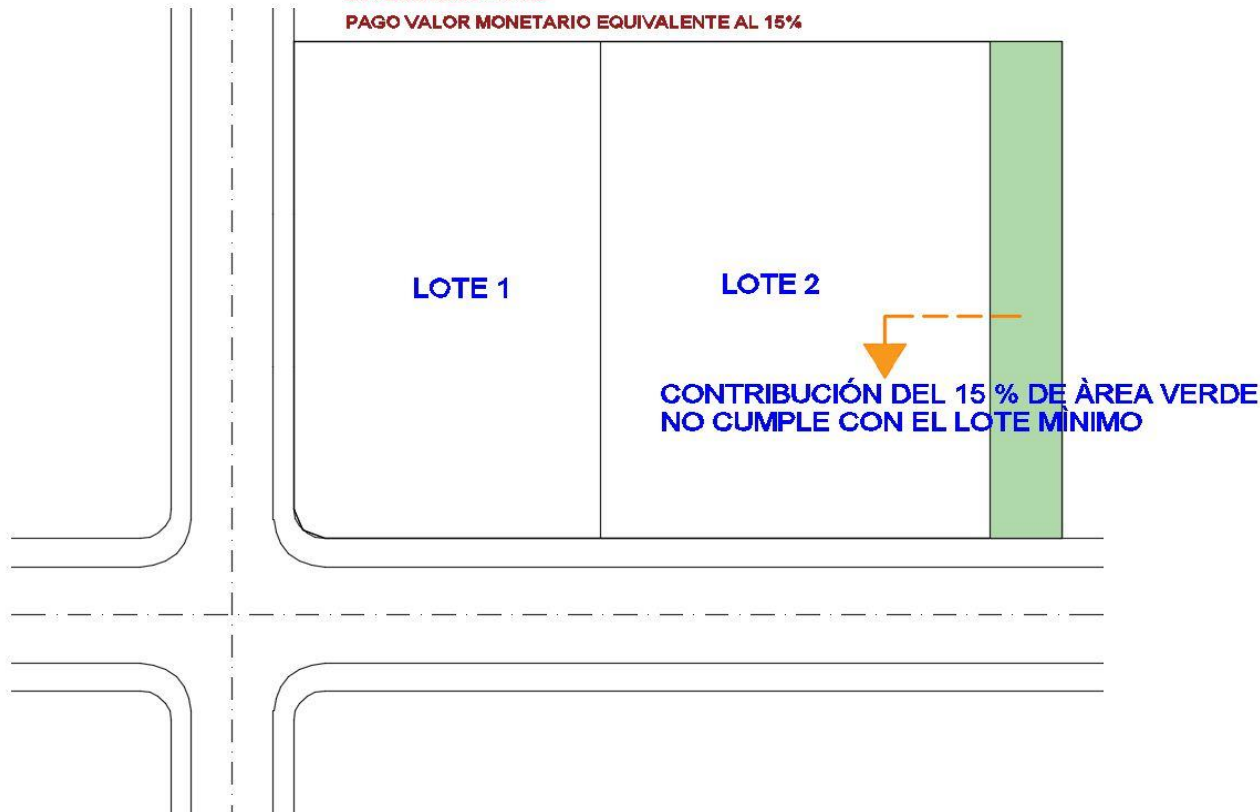
Art. 79, numeral 3
(Lotes inferiores a 3 000 m²)

ÁREA DE TERRENO 3897.36

ZONIFICACIÓN: A603-35

LOTE MÍNIMO: 600 m²

PAGO VALOR MONETARIO EQUIVALENTE AL 15%

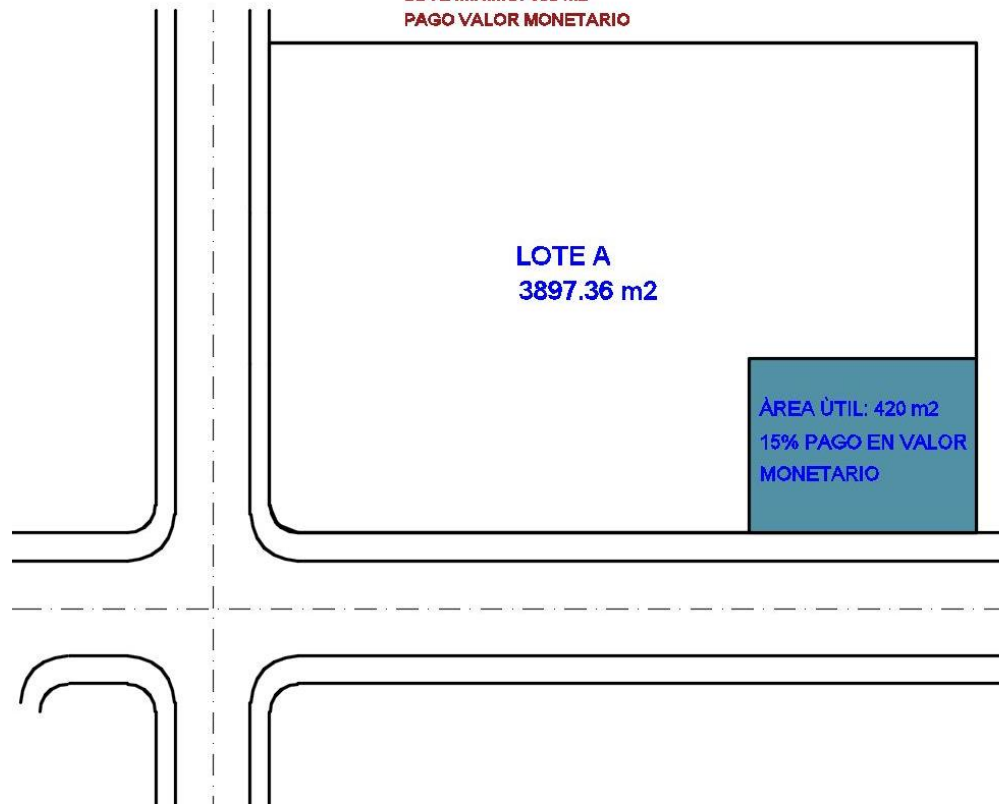


Compensación en Valor Monetario

Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

Art. 79, numeral 4

ÁREA DE TERRENO 3897.36
ZONIFICACIÓN: A603-35
LOTE MÍNIMO: 600 m²
PAGO VALOR MONETARIO



Gracias por su atención

