

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

23 DE MAYO DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintitrés días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h20, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce, MSc. Patricio Ubidia; y, Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María González, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Ing. Jaime Gangotena y Dr. Nelson Muñoz, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arqs. Carlos Lizarzaburu y Mauricio Velasco, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arqs. Gabriela Nina y Lady Rodríguez, funcionarias de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arqs. Juan Pazmiño, Galo Erazo y Natalia Vásconez, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Arq. Lorena Velástegui y Sr. Ricardo Mejía, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Sra. Gabriela Espín, funcionaria del despacho de la concejala Susana Castañeda; Abg. Paulina Saltos y Sr. José Vallejo, funcionarios del despacho del concejal Luis Reina; y, Dra. María Augusta Mora, funcionaria del despacho de la concejala Renata Moreno.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Garnica de que se incluya en el punto varios la presentación del informe de la mesa de trabajo respecto a propiedad horizontal y del expediente de la señora María Rodríguez Bucheli. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Conocimiento y resolución sobre las actas de las sesiones de la comisión realizadas en las siguientes fechas:

- 27 de octubre de 2015;
- 29 de diciembre de 2015; y,

- 11 de enero de 2016.

Las actas del 27 de octubre y 29 de diciembre de 2015 quedan pendientes de aprobación ya que no se cuenta con el quórum para el efecto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si no hay observaciones al acta del 11 de enero de 2016 se someta a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión aprueba el acta del 11 de enero de 2016.

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir al Arq. Fernando Vinueza.

Arq. Fernando Vinueza: Manifiesta que se ha planteado una alternativa vial adicional al trazado existente en la ciudad específicamente en el sector de Monteserrín, propuesta que tiene informes favorables por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por lo que solicita se tome en consideración esta propuesta vial.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Menciona que el pedido fue dirigido a la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo" hace unos ocho meses, sin que se haya tenido respuesta alguna.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Administración Zonal Norte, que en el término de 72 horas, remita el informe técnico respectivo, tomando en consideración que la documentación correspondiente, fue remitida mediante oficio No. 666-SGO-CMQ-2015, el 23 de noviembre de 2015.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Norte, que en el término de 72 horas, remita el

informe técnico respectivo, tomando en consideración que la documentación correspondiente, fue remitida mediante oficio No. 666-SGO-CMQ-2015, el 23 de noviembre de 2015.

2.2 Comisión general para recibir a los representantes de la Urbanización Terrazas de San Carlos.

Sra. Ángela Proaño, representante de la Urbanización Terrazas de San Carlos: Solicita que se apruebe la ordenanza de la Urbanización San Carlos a fin de obtener las escrituras correspondientes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que este tema será analizado en esta sesión.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-052463.

Solicitante: Dr. Juan Fernando Salazar.

Petición: Solicita la habilitación del nuevo ingreso al CCI desde la Avenida Naciones Unidas.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Informe EPMOP: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable para que la Comisión de Uso de Suelo conozca el expediente.

Administración Zonal: Norte "Eugenio Espejo".

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Indica que se realizó una mesa de trabajo en la cual se expuso cómo se encuentra concebido el proyecto, se determinó que no hay ninguna interferencia entre este proyecto y la construcción de la estación del Metro de Quito desde el cruce de la Av. Naciones Unidas en el sentido norte – sur, por lo que propone acoger los informes favorables y pase a conocimiento del Concejo.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes, técnicos y legal favorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2013-073136

Solicitante: Sra. Ángela Proaño.

Petición: Solicita la aprobación de la Ordenanza de la Urbanización Terrazas de San Carlos de Calderón.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.



Dr. Edison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Indica que el informe de Procuraduría corresponde al porcentaje de áreas verdes, en su momento el Dr. Rómulo García, Procurador Metropolitano manifestó que los procedimientos que venían de años anteriores tenían que cumplir con el 15% que estaba establecido en el COOTAD, pronunciamiento que fue anterior a la resolución del Concejo que estableció que estos procedimientos podían acogerse a la norma anterior, es decir, debían presentar el 13% de áreas verdes comunales, esta urbanización tiene el 14%, sin embargo, Procuraduría no he emitido informe favorable para que la urbanización continúe con el trámite de aprobación.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que inicialmente la Urbanización presentó un trámite obteniendo un informe preliminar pero no llegaron a obtener licencia de construcción, posteriormente se da trámite en la Comisión de Ordenamiento Territorial, Comisión que da un informe favorable previo para que pueda pasar a Concejo; sin embargo la concejala Renata Moreno observó que no era un trámite de los previstos como asentamiento humano de hecho y solicitó se remita a la Comisión de Uso de Suelo, es por ello que no se cuenta con toda la información que corresponde a una urbanización formal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita un informe y criterio legal tomando en consideración la resolución del Concejo Metropolitano en relación a áreas verdes; así como también se identifique si la urbanización ha sido conformada de forma asociativa; por parte de quién se han realizado las obras de infraestructura; y, si el informe técnico se encuentra dentro del ámbito de la Resolución del Concejo anteriormente citada; además, se informe a la concejala Renata Moreno que se ha iniciado el tratamiento del expediente en referencia, conforme a su requerimiento.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita un informe y criterio legal tomando en consideración la resolución del Concejo Metropolitano en relación a áreas verdes; así como también se identifique si la urbanización ha sido conformada de forma asociativa; por parte de quién se han realizado las obras de infraestructura; y, si el informe técnico se encuentra dentro del ámbito de la Resolución del Concejo anteriormente citada; además, se informe a la concejala Renata Moreno que se ha iniciado el tratamiento del expediente en referencia, conforme a su requerimiento.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-192953

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Barrio El Centro – Puellaró.

Petición: Solicita la autorización para aprobación sin área verde y tres lotes de excepción al lote mínimo.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.
Administración Zonal: Calderón.

Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que el asentamiento se encuentra ubicado en la parroquia Puéllaro, no requiere cambio de zonificación, cuenta con 13 lotes con una consolidación del 92,31%, existen 3 lotes por excepción, el riesgo es bajo, no entregan áreas verdes. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Manifiesta que respecto excepción de la contribución de área verde se ampara en la décimo cuarta disposición transitoria del COOTAD.

Concejal Jorge Albán: Menciona que por la consolidación no hay la posibilidad de que se entregue área verde, sin embargo al no tener la denominación de interés social, a su criterio, no se debería exonerar de la contribución económica.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Propone acoger los informes favorables y tomar en consideración lo dispuesto en el primer inciso de la Décimo Cuarta Disposición Transitoria del COOTAD a fin de que se proceda al pago de lo que corresponda.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes favorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano, considerando que el sector no responde a una dinámica de interés social, corresponderá al barrio cumplir lo dispuesto en el primer inciso de la Décimo Cuarta Disposición Transitoria del COOTAD compensar pecuniariamente, al valor catastral, por el faltante de áreas verdes.

6. Conocimiento y resolución sobre el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que Establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Procede a realizar la presentación de los cambios previstos e indica que el objetivo principal radica en ordenar el territorio a través de una cédula catastral como mecanismo de regularización de los excedentes y establecer un error técnico admisible los lotes que tendrían afectación por parte de la diferencia del Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM. (La presentación se adjunta como anexo 2, y el proyecto normativo como anexo 3).

Concejal Jorge Albán: Indica que le preocupa el artículo 14 relacionado con los casos especiales; en el considerando octavo se sigue mencionando el segundo acápite del artículo 481.1 del COOTAD, el mismo que fue reformado por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, lo cual podría causar cierta confusión; en los considerandos solo se tiene que hacer referencia a lo que establece la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Solicita que se revisen las excepciones planteadas en el artículo 1 puesto que requieren una aclaración.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en el artículo 1 literal d) solo se contemplan los casos cuando el bien sea adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio más se omite la figura jurídica de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, por lo que no se establece cuáles son los efectos que tiene el cuerpo normativo en relación a esta figura jurídica. Propone que en el literal e) se incorpore luego de disputa la palabra "judicial", estos aspectos se pueden encajar a través de un reglamento. Además indica que por resolución administrativa se debe considerar los casos especiales, lo cual se puede agregar en la segunda disposición transitoria.

Siendo las 11h30 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo, y sale el concejal Marco Ponce.

Sr. José Vallejo, funcionario del despacho del concejal Luis Reina: Manifiesta que las comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, Ordenamiento Territorial están analizando los temas de expropiación especial donde encontraron complicación con la Ordenanza Metropolitana No. 269, por lo que considera que si la Ordenanza Metropolitana No. 269 va a ser reformada, se debería aclarar que para los casos de expropiación especial que están establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 055, se los considere como casos especiales.

Siendo las 11h45 sale de la sala de sesiones el Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión: Menciona que el literal d) del artículo 14 no se acoge, solicita que se incorpore la disposición transitoria conforme lo solicitado por el señor José Vallejo a fin de que se viabilice el otro cuerpo normativo y se armonice con lo que estipula la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Propone solicitar el informe legal a la Procuraría Metropolitana.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión en mención, un informe y criterio legal respecto al proyecto normativo en referencia.

7. Varios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que en la mesa de trabajo se trató sobre los porcentajes del margen de tolerancia del área útil de la propiedad horizontal, y se solicitaron los informes correspondientes a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana, a fin de ver los antecedentes históricos de la propiedad horizontal.

Otro de los temas que se puso en conocimiento de la mesa como caso no previsto, no está dentro de la temática que se está abordando dicha mesa, por lo que, al contar con los informes favorables por parte de la Administración Zonal y por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, podría ser aprobado.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que la norma establece 25 mil metros y este predio tiene 60 mil metros, si se aplica el concepto de área útil puede pasar, pero la norma actual no establece eso, se debería hacer un ajuste a la normativa.


Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que este caso se incorpore en la mesa de trabajo.

Finalmente, se suscitó un error por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano en uno de los expedientes a ser analizado por el Concejo Metropolitano, por lo se tuvo que sacar dicho punto del orden del día, ya que el informe indicaba dictamen desfavorable cuando se acogió de manera favorable, solicita que se remita un informe por escrito aclarando los hechos acontecidos.

Siendo las 11h43, y al haberse agotado los puntos del orden del día se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	3	2

Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

 Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

3 ANEXOS CON 17 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
			<i>e</i>
Elaborado por:	V. Loachamín / CF	SC	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	
Revisado por:		Despacho SG	<i>f</i>

ANEXO

1

f

**REGULARIZACIÓN
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DENOMINADO
BARRIO
“EL CENTRO”**

N

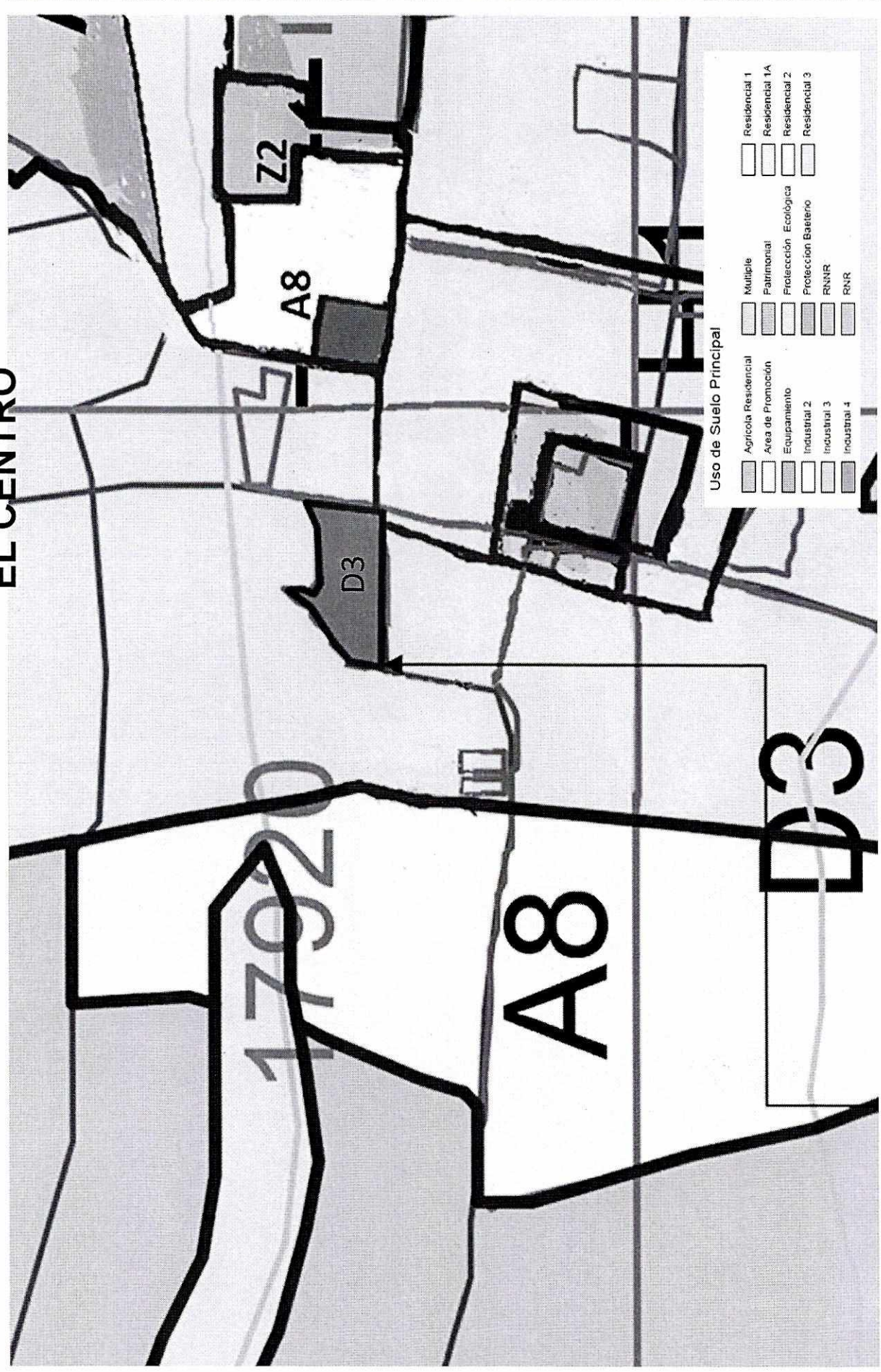
f

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO
BARRIO
“EL CENTRO”**



f

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
 CONSOLIDADO
 BARRIO
 "EL CENTRO"**



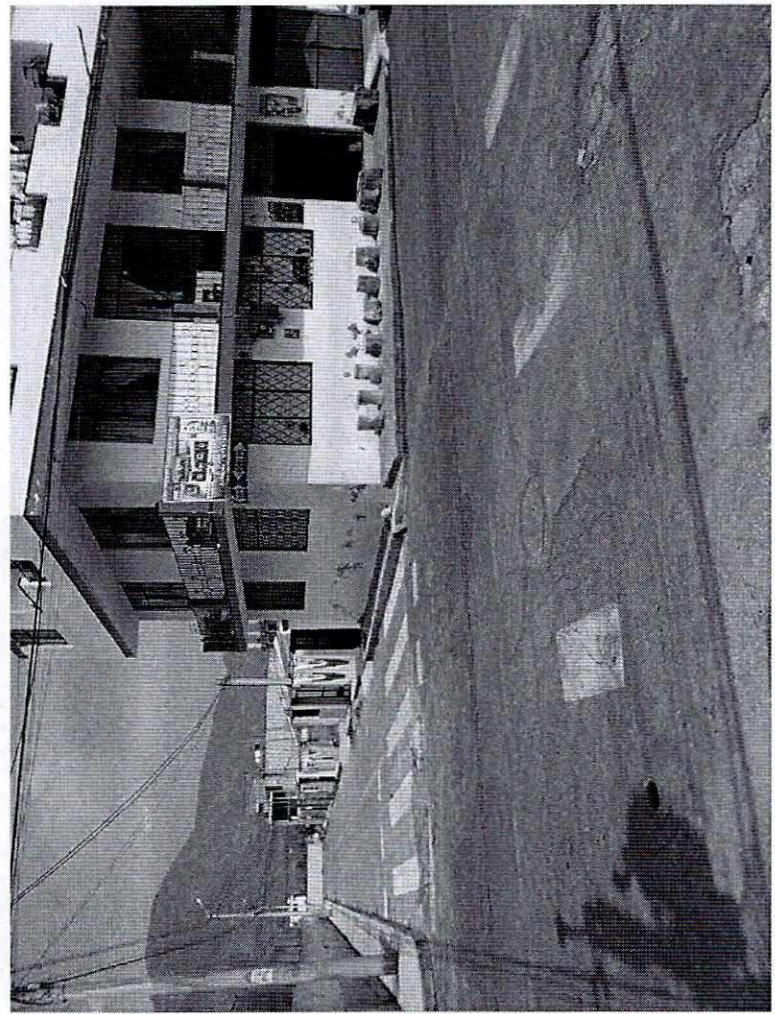
f

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO BARRIO "EL CENTRO"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	BARRIO
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	15 AÑOS
Nº DE LOTES	13
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	52 PERSONAS
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
ÁREA DE ESCRITURA 1: ÁREA DE ESCRITURA 2:	2.754,90 m2 300,00 m2

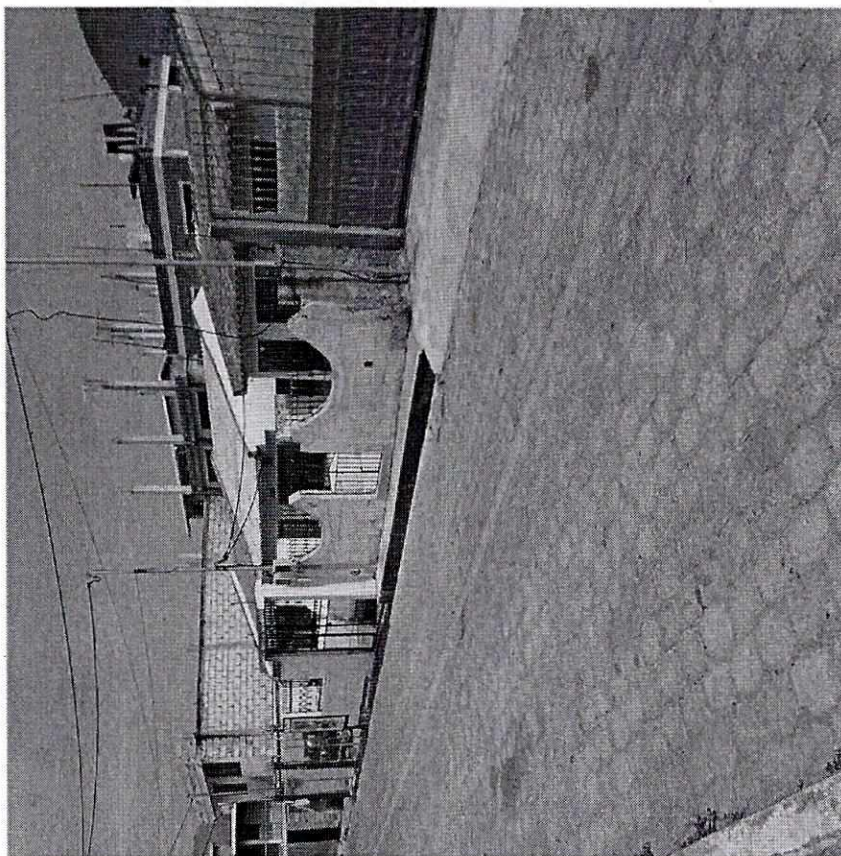


f

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO BARRIO “EL CENTRO”

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ZONIFICACIÓN ACTUAL



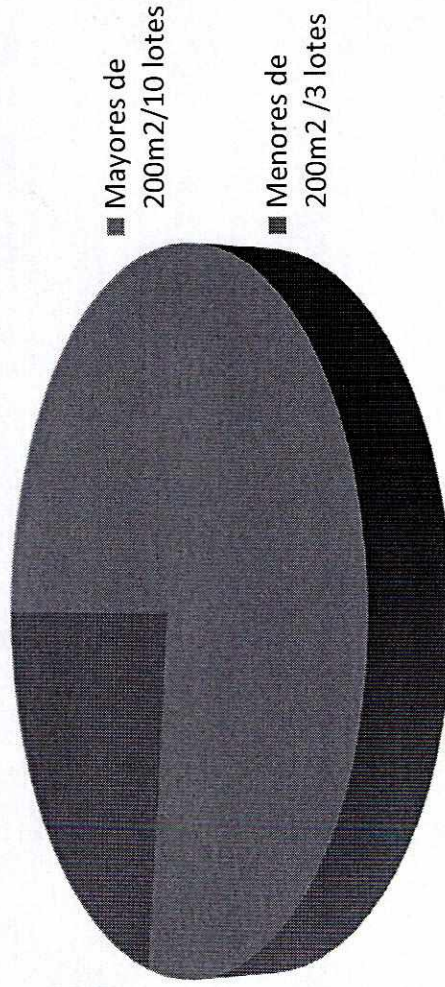
Zonificación:	D3(D203-80)		
Lote mínimo:	200m2		
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(R3) Residencia alta densidad		
Número de Lotes:	13		
Consolidación:	92,31%		
Obras Civiles Ejecutadas (vías):			
Calzadas	100%	Aceras	Bordillos
		100%	100%
Obras de Infraestructura Existentes:			
Agua Potable	100%	Alcantarillado	Energía eléctrica
		100%	100%

R

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO BARRIO "EL CENTRO"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Lotes por Excepción
 Zonificación Propuesta
 D3(D203-80) / Lote Mínimo: 200 m2



CUADRO DE LOTES	
LOTE NRO.	AREA (m2)
4	264,06
5	268,88
6	263,63
7	262,48
8	273,72
9	261,14
10	282,43
11	431,31
12	244,37
13	235,66

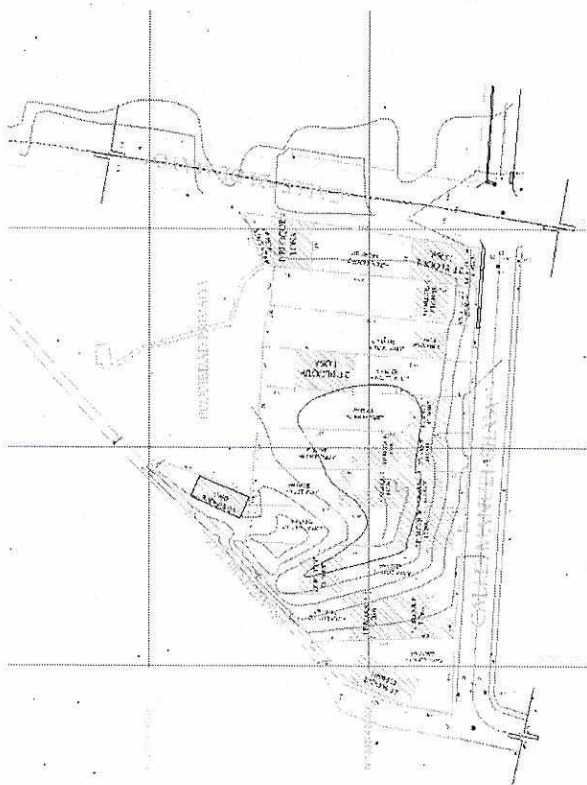
f

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO BARRIO "EL CENTRO"

UNIDAD ESPECIAL REGULA **TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

INFORME DE RIESGOS:	N.038-AT-DMGR-2015
CALIFICACIÓN:	RIESGO BAJO
<ul style="list-style-type: none"> La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 038-AT-DMGR-2014, expone en el Punto 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO, "La zona en donde se encuentra el macro lote, una vez realizada la inspección técnica al barrio del asentamiento humano de hecho y consolidado 'Centro de Puéllaro' de la Parroquia de Puéllaro se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y vulnerabilidades descritas anteriormente." El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° 038 AT-DMGR-2014, realiza recomendaciones referentes al cumplimiento del COOTAD, Ordenanzas Metropolitanas 171, 172, y sus reformatorias 432, 447 y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11); adicionalmente realiza recomendaciones para hacer constar en el IRM la condición de riesgo, y la coordinación respectiva con las empresas públicas municipales como EPMMP, y EPMAPS para el mejoramiento de vías y la implementación de sistemas de alcantarillado pluvial en las vías públicas. 	

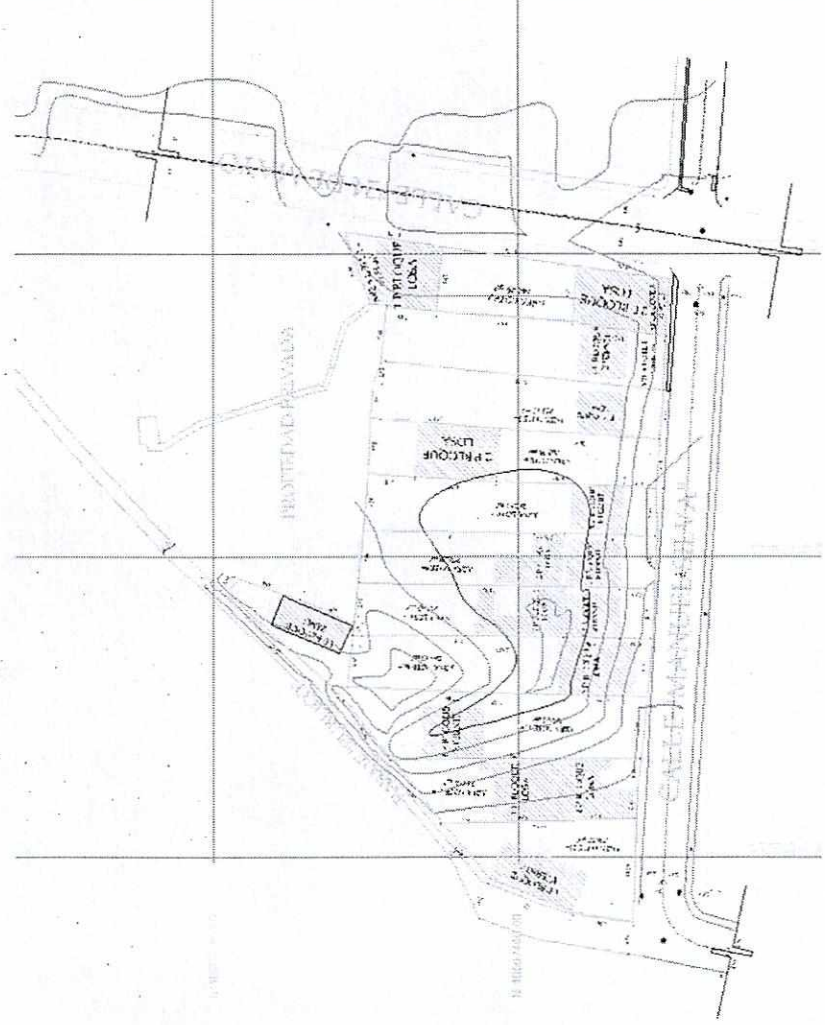


[Handwritten mark]

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO BARRIO "EL CENTRO"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CUADRO DE DATOS TECNICOS



CUADRO DE ÁREAS

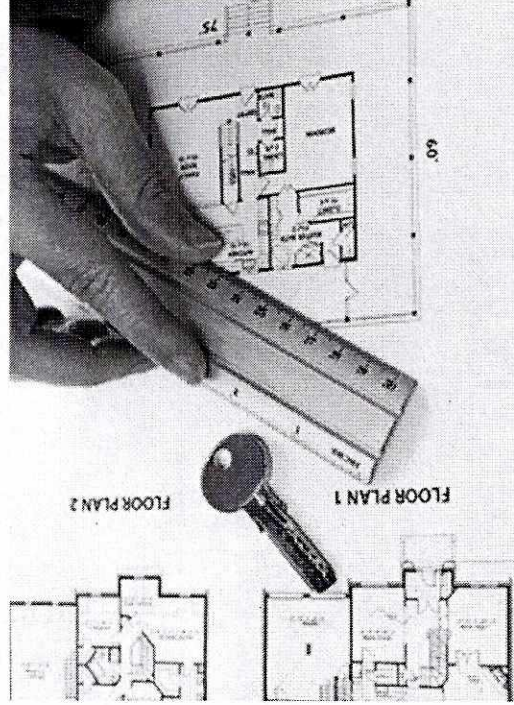
Área útil de Lotes:	3.128,09m ²	99,68%
Área de afectación vial :	9,90m ²	0,32%
Área verde y comunal:	0,00m ²	0,00%
Área bruta del terreno (Área Total):	3.137,99m ²	100,00%

ANEXO

2

**ADMINISTRACIÓN GENERAL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
NUEVO ETAM
(ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN)**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA
EXCEDENTES Y DIFERENCIA DE SUPERFICIE**



R

OBJETIVOS

ORDENAR EL TERRITORIO Y OTORGAR SEGURIDAD JURÍDICA A LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES EN EL DMQ

REGULARIZAR MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO LOS EXCEDENTES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL ETAM, LOS QUE SUPERAN EL ETAM; ASÍ COMO LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA; Y, REDUCIR LOS TIEMPOS EN SU TRAMITOLOGÍA

ADECUAR EL RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN SUELO URBANO Y RURAL DEL MDMQ, A LA LEY ORGÁNICA REFORMATORIA DEL COOTAD, ART. 481.1 AGREGADO A CONTINUACIÓN DEL ART. 481 Y SEGUNDA DISPOSICIÓN REFORMATIVA DE LA LEY DE TIERRAS

ESTABLECER UN NUEVO ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN-ETAM Y LA FORMA DE REGULARIZACIÓN

LEY ORGÁNICA REFORMATORIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (ART. 481.1) Y DISPOSICIÓN REFORMATORIA DE LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

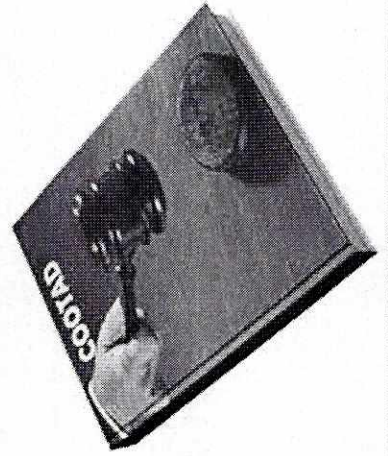
ORDENANZA METROPOLITANA NO. 269

MEDIANTE ORDENANZA METROPOLITANA NO. 269 DE 30 DE JULIO DE 2012, SE ESTABLECIÓ EL RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DMQ, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN. (ETAM URBANO O RURAL; EN URBANO SUPERFICIE MENOR O IGUAL A 100 M2. 10%, SUPERIOR MEDIANTE FORMULA . EN RURAL MENOR O IGUAL A 5.000 M2. 10%, SUPERIOR MEDIANTE FORMULA.

PROPUESTA DE ETAM MEDIANTE ORDENANZA SUSTITUTIVA

SUELO URBANO = HASTA EL 10% ETAM;

EN SUELO RURAL = DE 1 A 5.000 M2. EL 10%, DE 5.001 A 25.000 M2. EL 7.5%, DE 25.001 A 100.000 M2. EL 5%; Y, DE 100.001 M2. EN ADELANTE EL 2%.



P

RESULTADOS ESPERADOS

NUEVOS RANGOS PARA LA APLICACIÓN DEL ETAM

- SUELO URBANO = HASTA EL 10% ETAM 332.143 lotes (84%), SOBRE ETAM 63.813 lotes (16%)
- SUELO RURAL= DENTRO DEL ETAM 19.437 LOTES (65,0%), SOBRE ETAM 8.949 LOTES (35,0%) SIN UBICACIÓN GRAFICACIÓN EN SUELO RURAL 30.000 LOTES
- EN SUELO RURAL = DE 1 A 5.000 M2. EL 10%, DE 5.001 A 25.000 M2. EL 7.5%, DE 25.001 A 100.000 M2. EL 5%; Y, DE 100.001 M2. EN ADELANTE EL 2%.

REDUCIR LOS TIEMPOS EN EL DESPACHO

- DENTRO DEL ETAM 30 MINUTOS (CÉDULA CATASTRAL
- CUANDO SUPERAN EL ETAM MÁXIMO 30 DÍAS; Y, DIFERENCIAS DE SUPERFICIE 15 DÍAS.

ESTABLECIMIENTO DE LA SUPERFICIE REAL

- ESTABLECER LA SUPERFICIE REAL DE LOS LOTES EN SUELO URBANO Y RURAL, TANTO EN EL MAPA CATASTRAL, COMO EN EL FOLIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

ELIMINACIÓN FIGURA CUERPO CIERTO

- ELIMINAR DEL CONTEXTO JURÍDICO LA FIGURA DEL CUERPO CIERTO EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA –VENTA DE BIENES INMUEBLES.

PROCEDIMIENTOS

- Se los realiza a través de la cédula catastral. Cédula Catastral se inscribe en el Registro de la Propiedad

EXCEDENTES QUE NO SUPERAN EL ETAM

1

- Administrado presenta los requisitos, se emite informe técnico y se dicta resolución. Resolución se protocoliza e inscribe en el Registro de la Propiedad

EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ETAM Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES

2

r

ANEXO

3

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 269

ANTECEDENTES:

Mediante ordenanzas Nos. 231 y 261, sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008, respectivamente, se estableció la forma de regularización de la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras diferían con la realidad física de campo, ordenanzas que regían en base a la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Posteriormente a raíz de la vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, se dictan las ordenanzas 163 y 269, sancionadas el 3 de enero y 30 de julio de 2012, respectivamente, que establecen el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se agrega a continuación del Art. 481 el Art. 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados para que expidan la ordenanza para regular la forma de regularización, precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral; y, las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Con la expedición de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reforma el inciso Segundo del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el ETAM; así como la autoridad competente.

FUNDAMENTOS:

La propuesta sustitutiva de la Ordenanza 269, se fundamenta en base a la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que agrega después del Art. 481 el Art. 481.1; así como de la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley de Tierras y Territorios Ancestrales, y que tiene relación con la regularización de excedentes y diferencias de superficies en lotes en suelo urbano o rural de propiedad privada por errores de cálculo o de medición en el MDMQ.

La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus lotes.

Cabe señalar que la estadística municipal registraba hasta hace pocos meses tiempos que superaban los 150 días para despachar las solicitudes de regularización, implicando para el administrado procedimientos demorosos en varias dependencias municipales.

La sustitución de la ordenanza 269 busca incentivar a los propietarios de predios a iniciar los procesos de regularización, como una condición previa y necesaria para desarrollar actividades de promoción inmobiliaria, construcción, compra-venta, entre otras posibilidades.

La medida, que en su parte medular, propone elevar la tolerancia al 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), espera incrementar el número de predios regularizados, beneficiando aproximadamente al 80% de los predios urbanos que requieren regularizar sus cabidas. Este universo de regularización conlleva una actualización de la información catastral útil para la institución municipal en base a un Registro Catastral que guarde concordancia entre la documentación gráfica y la legal, es decir entre el levantamiento georeferenciado de los predios y los títulos de propiedad debidamente registrados.

Por tanto, la ordenanza posibilita actualizar el catastro, considerado un instrumento esencial del ordenamiento territorial al tiempo que otorga una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

En la propuesta se determina el ámbito de aplicación; así como en los casos que por excepción no se puede aplicar la ordenanza.

Se establece las formas de detección de los excedentes y diferencias de superficie por errores de cálculos o medidas.

Se determina cuales son los linderos consolidados de los lotes a regularizarse y en los que se debe fundamentar el administrado para pedir la aplicación de la ordenanza.

Se establece al Alcalde Metropolitano de Quito como la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver sobre la regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada, quien podrá delegar estas facultades, a efectos de brindar una mejor atención al peticionario, disminuyendo tiempos y requisitos.

Se determina la forma de rectificación, procedimiento, y regularización de los excedentes de superficie que superan el ETAM; así mismo, se determina la forma de regularización y rectificación de los lotes cuyas superficies no superan el ETAM; así como de la diferencias o faltantes de superficies; y, se nombra una comisión que conocerá la procedencia de casos especiales.

f

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 31 dispone que: *...“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, el numeral 9 del artículo 264 del mismo cuerpo legal establece que, *...“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]*

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que, *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias” ...“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales...”;*

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), determina dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que *...“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]*

i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, el literal c) de los artículos 54 y 84 del COOTAD, establecen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene entre otras, la siguiente función: *“... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;*

Que, el artículo 466 del COOTAD dispone que, es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, el artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustituye el artículo 481, por el siguiente: *“Artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. [...]”*

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Para el caso de la demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.”;

Que, el artículo 43 de la misma Ley, agrega después del artículo 481, el siguiente: *“Artículo 481.1.- **Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.**- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote de terreno.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y

f

regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: *...“Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”*

Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: *“... I. Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”;*

Que, el artículo 8 del mismo cuerpo legal establece que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano: *“1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”;*

Que, la Ordenanza 269, sancionada el 30 de julio de 2012, sustituyó la Ordenanza Metropolitana No. 163 que estableció el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;

Que, es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada en suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito a la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

- Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;
- Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales; y,
- Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de la atribución que le confieren el inciso segundo del artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 269, SANCIONADA EL 30 DE JULIO DE 2012, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

Artículo 1.- Sustitúyase el Título innumerado: *“De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición”*, agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, por el siguiente Título innumerado:

Título (...)

De la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas:

Artículo... (1).- Ámbito de aplicación y excepciones.-

El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará el presente Título:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o, Ministerio del Ambiente;
- d) Cuando el bien raíz fue adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio; y,
- e) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.

Artículo... (2).- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes de un terreno de propiedad privada, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas; y, por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido; y,

Por diferencias, el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "**EXCEDENTE**", la superficie en más; y, por "**DIFERENCIA**", la superficie en menos.

Artículo... (3).- Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en suelo urbano del Municipio del Distrito

Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para predios ubicados en suelo rural, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

TABLA PARA CÁLCULO ETAM RURAL

DE (m2)	HASTA (m2)	PORCENTAJE %
1	5.000	10%
5.001	25.000	7.5%
25.001	100.000	5%
100.001	EN ADELANTE	2%

Artículo... (4).- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrado obtendrá del portal web del MDMQ-Dirección Metropolitana de Catastro la **cédula catastral** en la cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia metropolitana a la información del catastro.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

De verificarse excedente o diferencia de superficie, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

Artículo... (5).- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

f

Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.- El Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas objeto de este Título.

Artículo... (7).- Iniciativa de la regularización.-

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario que deberá contener la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros. Cuando la petición sea para regularizar un excedente que supere el ETAM, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble; tratándose de diferencias, la declaración la realizará el o los propietarios del mismo. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Cédula y papeleta de votación del propietario(s) y/o copropietarios del inmueble, según sea el caso;
- b) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
- c) Certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote, para los casos de lotes que superen el error técnico aceptable de medición; y,
- e) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies que superan el ETAM y de Diferencias de áreas de terreno.

3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta ordenanza, de no hacerlo, se levantará la información catastral requerida.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación del Distrito.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

Artículo... (8).- Informe Técnico.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El Avalúo del lote

Para el caso de diferencias en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

Artículo... (9).- Regularización de Excedentes de Superficies que NO superan el ETAM.- Los excedentes que no superen el ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo...(10).- Regularización de Diferencias de Superficie.- En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica en el catastro, luego de lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación la cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Los actos referidos en este y en el anterior artículo, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo... (11).- Regularización de Excedentes de Superficie que Superan el ETAM.- En el caso de excedentes de superficie que superen el ETAM con relación al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Con la emisión del acto administrativo de rectificación, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, dispondrá la emisión de la orden de cobro por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en los casos de excedentes que superan el ETAM y de diferencias de superficies, será el equivalente al 50% de una remuneración básica unificada mensual. Para los casos de rectificación de superficies que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición, no se cobrará tasa por servicios y trámites administrativos.

Artículo...(12).- De la inscripción.-

La resolución de regularización de excedentes de superficies que superan el ETAM, constituye justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Autoridad Administrativa Competente, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Artículo... (13).- Prohibición de inscripción.-

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 1 de la presente ordenanza.

Artículo... (14).- Casos Especiales.- Cuando existan casos especiales, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro y Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, o sus respectivos delegados. Esta comisión emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias efectuada por los administrados, previa renuncia al pago de cualquier indemnización y a iniciar acción legal alguna, en los siguientes casos:

- a) Apertura de vías sin trazado vial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito;
- b) Apertura de vías con trazado vial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, sin declaratoria de utilidad pública;

- c) Lotes individualizados con una sola área y que físicamente se encuentren separados.
- d) Otros casos en que, por su complejidad, se requiera un análisis pormenorizado.
- e) Cuando la superficie a regularizarse supere el 50% en suelo urbano y el 30% en suelo rural.

Disposiciones Generales:

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, previamente a la emisión del acto administrativo motivado, se deberá determinar la individualización del bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, la rectificación y regularización de las áreas,

Segunda.- En casos de Propiedades Horizontales y en derechos y acciones, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.

Tercera.- Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Cuarta.- Los predios que fueron rectificadas y/o regularizados mediante la aplicación de las ordenanzas números 231, 261, 163, 269 y la presente, no podrán acogerse a una nueva rectificación y/o regularización.

Quinta.- Para el pago de aranceles por calificación legal e inscripción de actos administrativos de rectificación o regularización de excedentes de superficies que se encuentran dentro o fuera del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM; o, de diferencias de áreas, en lo que fuere aplicable para cada caso, se considerará un valor conforme a lo dispuesto en la Ordenanza 090, de 27 de junio de 2011 y reformatoria No. 0185, de 2 de febrero de 2012, que fijan las tablas de aranceles o tarifas por servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, esto es: a) Para los casos de excedentes que no superen el ETAM y de diferencias de superficies se aplicará el valor señalado en el párrafo séptimo de la tabla contemplada en el numeral 6 del Art. 5 de la Ordenanza No. 090; y, b) Para los casos de excedentes de superficies que superan el ETAM; se aplicará la tabla contemplada en el artículo 1 de la ordenanza No. 0185 reformativa de la ordenanza 090.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- La administración municipal proveerá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Dirección Metropolitana Financiera; y, la Dirección Metropolitana de Catastro.

Segunda.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas; así como el formulario de solicitud normalizado, serán determinados mediante Resolución Administrativa emitidas por el Alcalde Metropolitano de Quito, el cual podrán ser modificados atendiendo las necesidades de la gestión.

Tercera.- Encárguese a la Autoridad Administrativa competente, la implementación, elaboración de formularios; y, a la Dirección Metropolitana de Informática el desarrollo de los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

Hasta que se desarrollen por parte de la Dirección Metropolitana de Informática los aplicativos en tecnología Web, los trámites para regularizar los excedentes y diferencias de superficies de propiedad privada, se concentrarán en la Dirección Metropolitana de Catastros.

Cuarta.- A partir de la sanción de la presente ordenanza, las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las cuales se encuentran sustanciando trámites de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno con fundamento en la Ordenanza No. 269, tendrán un término de sesenta días para concluirlos.

Quinta.- Una vez que sea sancionada la presente ordenanza, en el plazo de 30 días se socializará su contenido con los gremios de Notarios, Abogados, y las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que tengan que aplicar esta norma dentro de sus competencias.

Disposición Derogatoria.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada el 30 de julio de 2012.

Disposición Final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.