

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

6 DE JUNIO DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO DE SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los seis días del mes de junio del año dos mil dieciséis, siendo las 10h09, 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: Abg. Eduardo Del Pozo, Arq. Alioska Guayasamín y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marcelo Yáñez, Arqs. María González, Irene Vinueza, Pablo Ortega y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Dr. Nelson Muñoz y Arq. Juan Francisco Gallo, funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arqs. Lady Rodríguez y Gabriela Nina, funcionarias de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Édison Cuaical, funcionario de la Administración Zonal La Delicia; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Sr. Marco Cornejo, funcionario del despacho del concejal Jorge Albán; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; y, Arq. Lorena Veistegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, se da lectura al orden es aprobado sin observaciones. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir al representante del barrio Baket, parroquia Kennedy.

Arq. Washington Martínez, representante del barrio Baket: Solicita que se mantenga la zonificación C304-70 que es con la que se aprobó el barrio en referencia y de acuerdo a las asignaciones vigentes en la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Siendo las 10h11 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que ingrese una copia de la solicitud realizada a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para someter a análisis de la Comisión conjuntamente con esta Secretaría.

1.2 Comisión general para recibir al representante de la Empresa Intaco Ecuador.

Abg. Miguel Ángel Puente, representante de la Empresa Intaco Ecuador: Menciona que la empresa es propietaria de un predio ubicado en la Av. Eloy Alfaro, actualmente la empresa tiene problemas para obtener la LUAE puesto que este predio tiene dos tipos de zonificaciones una industrial y la otra residencial, por lo cual presentaron una solicitud a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que se unifique el uso de suelo a industrial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se ingrese una copia de la solicitud que se remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para dar un análisis en el seno de la Comisión. Propone homogenizar la zonificación a industrial.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	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:** homogenizar la zonificación de predio a industrial.

1.3 Comisión general para recibir a la Sra. Dolores Espinosa, moradora de sector El Edén, sector Norte.

Sra. Dolores Espinoza, moradora del sector El Edén: Solicita unifique la zonificación del sector el Edén con los barrios colindantes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se entregue la legitimación para poder intervenir en nombre de todos los habitantes del sector.

Sra. Dolores Espinoza, moradora del sector El Edén: Menciona que no cuenta con esa documentación al momento pero la remitirá, mientras tanto solicita que se realice el cambio de zonificación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se ingrese toda la documentación pertinente, a fin de analizar el requerimiento a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

1.4 Comisión general para recibir al representante de las juntas parroquiales Norcentrales.

Sr. Pablo Cobos, Presidente de la junta parroquial de San José de Minas: Manifiesta que las cinco parroquias Norcentrales se están fortaleciendo en el tema de turismo por lo que solicita que el Municipio preste las facilidades para la legalización de los predios que están emprendiendo en esta actividad.

Siendo las 10h34 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Patricio Ubidia: Invita a los actores a la Comisión de Turismo a fin de socializar nuevas formas para fomentar actividades de turismo en el sector.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se realice por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda una mesa de trabajo el día de mañana a las 10h00 para que se analicen este pedido.

1.5 Comisión general para recibir al Señor Juan Pablo Merino.

Sr. Juan Pablo Merino: Indica que su predio se encuentra ubicado en la parroquia San Antonio el cual tiene una zonificación residencial de baja densidad, solicita el cambio de zonificación a 335-105.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona que el predio fue producto en un PUAE que asigno una compatibilidad de uso tipificada en función de estacionamientos temporales previa comercialización, en este caso, el cambio se debería hacer mediante reforma o derogatoria de la ordenanza del PUAE. Además indica que este predio si cuenta con potencialidad para emprender un proyecto urbanístico.

Concejal Marco Ponce: Indica que en esta caso se requiere un informe de la Procuraduría Metropolitana para ver cuál es el estatus jurídico de este predio y que se debe hacer revertir este estatus jurídico.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, un informe y criterio legal respecto a las posibles alternativas con el fin de cambiar la zonificación del predio en referencia.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	5	0	0

Con cinco 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, un informe y criterio legal respecto a las posibles alternativas con el fin de cambiar la zonificación del predio en referencia.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-038363

Solicitante: Arq. Jorge Benavidez.

Petición: Solicita la aprobación de rectificación del trazado vial de las calles Hernando Alcocer y Obispo Días De La Madrid.

Informe Técnico: Favorable.



Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Eugenio Espejo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que es una resolución de la Comisión que previo al análisis de los trazados viales se requiere una inspección por parte de la Comisión, por lo que propone dejar pendiente este tema hasta realizar dicha inspección.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	5	0	0

Con cinco votos a favor la Comisión acoge **resuelve:** dejar pendiente el tratamiento de este expediente hasta realizar la inspección correspondiente.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-119020

Solicitante: Ing. Gonzalo Luna, Gerente General del Colegio Americano de Quito.

Petición: Solicita la modificación y regularización del trazado vial de la calle N77B (Pedro de Mata – Tramo 1 desde Av. Diego Vásquez de Cepeda hasta Pasaje S/N; Calle N77B (Pedro de Mata – Tramo 2 desde Pasaje S/N hasta Calle N79; Calle E1B; Calle Oe1B; y, Calle Oe1A (Juan Pablo Barrezueta).

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: La Delicia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al igual que el punto anterior se requiere realizar inspección por lo que también queda pendiente.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-189972

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Barrio Catzuqui de Moncayo.

Petición: Solicitan la autorización para el cambio de zonificación del Barrio.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: La Delicia.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que por error se omitió convocar a la Unidad Regula Tu Barrio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al no contar con la presencia de los representantes de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, queda el pendiente el análisis de este tema.

5. Conocimiento y resolución del 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.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se de lectura al oficio del Concejal Eddy Sánchez respecto del Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 269.

Secretaria: Procede a dar lectura el oficio No. 16-299-ES-MDMQ, de 29 de mayo de 2016, suscrito por el concejal Eddy Sánchez. (Se adjunta copia del oficio como anexo 1).

Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Indica que en relación a lo solicita por el concejal Eddy Sánchez, el literal a) del artículo 1 fue analizado en la sesión anterior; el literal d) del artículo 1 se agrega la palabra "ejecutoriada". (El proyecto de ordenanza se adjunta como anexo 2).

Concejal Eduardo Del Pozo: Menciona que hay inquietudes acerca del tema de los cobros de los excedentes del ETAM, puesto que la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales deroga expresamente el cobro de la tasa de actualización.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Indica que los valores correspondientes a la tasa de actualización del predio fue eliminado, más el costo de la inspección para la validación del predio en caso de los excedentes del ETAM será cubierto por el administrado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone suspender la sesión, misma que se reinstalara el 7 de junio de 2016 a las 11h00.

Siendo las 11h50 se suspende la sesión, misma que se reinstalara el 7 de junio de 2016 a las 11h00.

REINSTALACIÓN

7 DE JUNIO DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO DE SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín		1
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los siete días del mes de junio del año dos mil dieciséis, siendo las 11h13, se reinstalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Patricio Ubidia, y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marcelo Yáñez, Arqs. María González, Irene Vinueza, Pablo Macanchi y Pablo Atapuma, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro; Dr. Nelson Muñoz, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce; e, Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia.

5. Conocimiento y resolución del 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: Menciona que el día de ayer se generaron las inquietudes acerca de los cobros de regularización de los excedentes del ETAM. Indica que se mantuvo una reunión con el Administrador General para consultar sobre una tasa proporcional por el servicio de actualización la cual se mantiene en el 50% de un salario básico.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Menciona que el término apropiado para el cobro de esta tasa versa sobre una convalidación, y solicita que se agregue este término al artículo 12 del proyecto de ordenanza.

Dr. Nelson Muñoz funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Indica que la siguiente inquietud versa sobre una petición del asesor del concejal Jorge Albán, por lo cual se reformó el artículo 15 del proyecto de ordenanza y se estableció ; *"que en los casos especiales que tengan un grado de complejidad se conformara una mesa de trabajo integrado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro, y el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles , o sus respectivos delegados , esta Comisión se reunirá cada quince días y emitirá un informe de la procedencia o no de las peticiones de regularización de excedentes o diferencias en los siguientes casos:*

- 1. En los casos relacionados a propiedad horizontales*
- 2. En los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados*
- 3. Cuando la superficie a regularizarse supere el 50 % en suelo urbano y el 30 % en suelo rural".*

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se establezca más límites al ETAM para los casos de regularización.

Siendo las 11h22 ingresa de la sala de sesiones la Concejala Alioska Guayasamín.

Dr. Nelson Muñoz funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro: Indica que se agregó una disposición general por solicitud del concejal Luis Reina correspondiente a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y el trámite que se debe seguir para la regularización de estos predios, con esta disposición se deroga la ordenanza No. 0099.

El texto de la disposición general se establece de la siguiente manera: *"en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al acto normativo de regularización del asentamiento, se someterán a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza para lo cual se deberá establecer las áreas tanto del título de dominio como del levantamiento planimetro del*

predio o predios globales en los cuales se encuentran ubicados los asentamientos, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emitirá a la autoridad administrativa competente toda la documentación necesaria para la regularización de las superficies de los asentamientos humanos de hechos y consolidados .

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados estarán exentos de pago por conceptos de tasa de trámites y servicios en los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas de los predios en los que se encuentran ubicados”.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica su preocupación que se presente algún inconveniente de índole tributario al dejar de recibir esta contribución.

Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro: Menciona que se realizó la consulta a la Dirección Metropolitana Tributaria, quien indica que se tiene que mantener el criterio sugerido en el proyecto de la ordenanza.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Indica que este proyecto de ordenanza hay temas que van a requerir los informes de varias dependencias como son la Dirección Metropolitana Tributaria, Dirección Metropolitana de Catastro, el Registro de la Propiedad y la Procuraduría Metropolitana.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar al Registro de la Propiedad, que en un plazo de 48 horas, remita su informe respecto a la disposición sexta establecida en el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269; a la Dirección Metropolitana de Catastro, que en un plazo de 48 horas, remita su informe técnico sobre el proyecto de Ordenanza en referencia; a la Dirección Metropolitana Tributaria, que en un plazo de 48 horas, remita un informe en el cual se especifique si la normativa en referencia tiene un carácter tributario y el impacto que tendría en las finanzas municipales; y, a la Procuraduría Metropolitana, que en un plazo de 48 horas, remita su informe y criterio legal relacionado con el proyecto de Ordenanza en referencia.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	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 al Registro de la Propiedad, que en un plazo de 48 horas, remita su informe respecto a la disposición sexta establecida en el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269; a la Dirección Metropolitana de Catastro, que en un plazo de 48 horas, remita su informe técnico sobre el proyecto de Ordenanza en referencia; a la Dirección Metropolitana Tributaria, que en un plazo de 48 horas, remita un informe en el cual se especifique si la normativa en referencia tiene un carácter tributario y el impacto que tendría en las finanzas municipales; y, a la Procuraduría Metropolitana, que en un plazo de 48 horas, remita su informe y criterio legal relacionado con el proyecto de Ordenanza en referencia.

6. **Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015 y su reforma.**

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se ponga en conocimiento el proyecto relacionado al trabajo sexual, el cual fue analizado en mesa de trabajo de la Comisión.

Siendo las 11h36 sale de la sala de sesiones el Concejal Eduardo del Pozo.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Menciona Indica que el proyecto está encaminado a la regularización de las actividades de las trabajadoras sexuales que ejercen sus labores en el Centro Histórico del Distrito Metropolitano, mediante la creación de un espacio en el que se desarrollan diversas actividades recreativas y deportivas, además de crear un espacio que presten las condiciones idóneas para el desarrollo de estas actividades del trabajo sexual, el proyecto estará ubicado en el sector denominado Molinos del Censo.

Propone que se cambien el uso de suelo de protección ecológica a equipamiento del parque lineal; y, para la creación de la zona de tolerancia cambiar el uso de suelo de protección ecológica a industrial 2.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se informe de la situación de los bordes de quebrada y los retiros del río. Además consulta si este predio después del cambio de zonificación necesita un PUAE.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que los taludes de estos lotes están estabilizados, la zona del río está protegida por muros de contención, por lo cual según el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos el predio es habitable; si se acoge el cambio la zonificación propuesto no se requeriría otras asignaciones de uso y ocupación del suelo, por lo tanto no se necesitaría un PUAE; hay un presupuesta en partidas presupuestarias que permite cubrir una primera fase de inversión de aproximadamente 3.2 millones de dólares para el edificio y la recuperación ambiental.

Concejal Patricio Ubidia: Consulta si el proyecto se maneja desde lo público o lo privado, si se extendería hasta el parque Cumandá, y si los inmuebles son patrimoniales.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Manifiesta que es un proyecto de iniciativa pública pero que en su modelo de gestión daría paso a una participación de la Asociación de Trabajadoras Sexuales, los inmuebles corresponde a Molinos el Censo y la Cartonera los cuales no se encuentran inventariados pero serán conservados.

Siendo las 12h07 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger el cambio de zonificación a equipamiento para el parque lineal; y, para la creación de la zona de tolerancia cambiar a industrial 2.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		

Arq. Alioska Guayasamín	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 el cambio de zonificación a equipamiento para el parque lineal; y, para la creación de la zona de tolerancia cambiar a industrial 2.

Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en relación a protección ecológica hay la propuesta para realizar el cambio de zonificación en las laderas del Pichincha para la creación de vivienda de interés social.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se está acogiendo la zonificación más no reformando la misma. Propone realizar una inspección a los sectores de Guápulo y La Floresta el 8 de junio de 2016 a las 11h00; y, una mesa de trabajo para revisar el proyecto normativo el 10 de junio de 2016 a las 10h00.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Arq. Alioska Guayasamín	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**: realizar una inspección a los sectores de Guápulo y La Floresta el 8 de junio de 2016 a las 11h00; y, una mesa de trabajo para revisar el proyecto normativo el 10 de junio de 2016 a las 10h00.

7. Varios.


No hay temas para tratar en este punto.

Siendo las 12h28 y al haberse concluido con el 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 DE SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Arq. Alioska Guayasamín	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1


f

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	
Arq. Alioska Guayasamín	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

2 ANEXOS CON 10 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamin / CF	SC	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

b

10

Comisión



Lic. Eddy F. Sánchez C.
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL CIRCULAR METROPOLITANA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: _____
	- 2 JUN 2016 9.10
QUITO ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: - 2A

Quito, 29 de mayo de 2016
Oficio No. 16- 299-ES-MDMQ

Abogada
María Eliza Holmes Roldós
**SECRETARIA GENERAL DEL MUNICIPIO DEL
DISTRITO METROPOLITANO**
En sus Despacho.-

De mis consideraciones:

En contestación al Oficio Circular 010, relacionado con el proyecto de Ordenanza Metropolitana propuesta por el Señor Concejal Sergio Garnica denominada: "Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269", le manifiesto:

El Proyecto se halla bien sustentado jurídicamente y su articulado es claro y preciso.

En relación a este Proyecto de Ordenanza, considero pertinente recomendar lo siguiente:

I.- En el Art. 1 en el párrafo que dice:

"No se aplicará el presente Título:

- a) *Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;*
- 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;(..)."*

1.1.- Es necesario aclarar los justificativos jurídicos del porqué de esta disposición, en relación con los casos en los que se hallarían los bienes inmuebles determinados en los literales a), c) y d), de este artículo.

1.2.- Los derechos constitucionales de los ciudadanos, prevalecen por sobre cualquier norma, por lo que se considera que en lo que se relaciona al literal a), se debería determinar una posible solución para este caso.

1.3. De igual manera en lo que se señala en el literal c), éste estaría en contraposición a lo que disponen los artículos del Proyecto de Ordenanza que se refiere a las propiedades rurales, tomando en consideración que un gran porcentaje de predios rurales existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, fueron adjudicaciones del IERAC, INDA y Subsecretaría de Tierras, se creería que estos predios, son los que presentan un mayor

2016
1
R

2
9



Lic. Eddy F. Sánchez C.
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

problema de metraje y mediciones, necesitando por lo tanto solución a sus problemas. Sin dejar de mencionar además, que el COOTAD (Art. 494) obliga al MDMQ, a mantener un catastro actualizado de los predios tanto urbanos como rurales.

1.4. De igual forma, la Constitución de la República garantiza el goce del legítimo derecho de propiedad, la cual puede ser adquirida a través del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por lo que el literal d) del artículo 1 del Proyecto de Ordenanza, podría estar quebrantando este derecho.

La norma a expedirse es para el bien común en general y por lo tanto no puede dejar de legislar para casos especiales, como los analizados, puesto que esto ocasionaría un mayor problema al ciudadano. Se considera que en cada literal se debe indicar la posible solución para cada uno de los predios que se excluye de la norma, en los cuales la Ordenanza no podría tener injerencia.

II.- Es importante, también que se introduzca en el Proyecto de Ordenanza las salvedades necesarias que beneficie a posibles terceros perjudicados, lo cual es indispensable prevenir, puesto que en todo lo que se relaciona a los procesos de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada, siempre existen problemas con terceras personas.

Esperando haber colaborado con nuestras sugerencias en tan importante Proyecto de Ordenanza, quedo de usted.

Atentamente,

Lcdo. Eddy Sánchez C.
CONCEJAL DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO



[Firma]

ANEXO

2

**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.

f

7,

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.

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.”;*

f
6,

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 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 Reformativa Segunda de la Ley Orgánica 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: *“... 1. 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 Sentencia Judicial debidamente ejecutoriada e inscrita; 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.

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.

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.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta ordenanza, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo... (12).- Tasa por servicios y trámites administrativos.-

Para los casos de excedentes que superan el ETAM y de diferencias de superficies, se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos que 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... (13).- 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... (14).- 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... (15).- Casos Especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, 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 se reunirá cada quince días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, en los siguientes casos:

- a) En los casos relacionados con propiedades horizontales;
- b) En los casos de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados; y,
- c) 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 todos los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, previo al acto normativo de regularización del asentamiento, se someterán a los procesos establecidos en la presente ordenanza, para lo cual se deberá establecer las áreas tanto del título de dominio, como del levantamiento planimétrico del predio o los predios globales en los cuales se encuentra ubicados los asentamientos. La Unidad Especial Regula Tu Barrio remitirá a la Autoridad Administrativa Competente, toda la documentación necesaria para la regularización de las superficies de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, estarán exentos de pago por concepto de tasa de trámites y servicios administrativos en los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas de los predios en los cuales están ubicados.

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

Cuarta.- 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.

Quinta.- 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.

Sexta.- 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 reformatoria 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, la Ordenanza Metropolitana No. 0099 de 4 de febrero de 2016; así como todas las disposiciones que se opongan a las normas constantes en la presente Ordenanza.

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