ORDENANZA METROPOLITANA No. 0269

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, (Constitución), prescribe 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 de la Constitución establece que es competencia exclusiva de la municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (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 inciso quinto del artículo 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: *"... Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan 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. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado."*;

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, mediante la Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;

Que, mediante la Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;

Que, mediante la Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, se reguló 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 difieren con la realidad física de campo, derogando las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 y 261, previamente citadas;

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,

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0269

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 los artículos 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 163, SANCIONADA EL 3 DE ENERO DE 2012, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 1.- Sustitúyanse los Títulos innumerados: "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo" y "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo", ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007; 261, sancionada el 23 de octubre de 2008; y, 163, sancionada el 3 de enero de 2012, por el siguiente Título innumerado:

Título (...)

De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición

Artículo... (1).- Ámbito y supuestos de no sujeción.-

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

2. No se aplicará el presente Título:

a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; o,

b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Artículo... (2).- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante "excedentes o diferencias"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, 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.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "excedente", la diferencia en más y, por "diferencia", la diferencia en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro metropolitano, que no supere el "error técnico aceptable de medición" (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m^2), se considerará un ETAM igual al diez por ciento (10%).

b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00 m^2), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 77 * \sqrt{\frac{1.60}{a}}$$

Donde:

$ETAM$ = Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m^2); y,

$\sqrt{}$ = Raíz cuadrada.

c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m^2), se considerará un ETAM igual al 10% (diez por ciento).

d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m^2), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 610 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

Donde:

$ETAM$ = Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m^2); y,

$\sqrt{}$ = Raíz cuadrada.

Artículo... (3).- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; 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.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se trate de excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Artículo... (4).- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo... (5).- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que el órgano metropolitano detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda el excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente.

Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la Autoridad Administrativa Competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este Título.

Artículo... (7).- Procedimiento.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la máxima autoridad del ejecutivo, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

Artículo... (8).- 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 ante la Administración Zonal competente, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, acompañada de los requisitos documentales establecidos en dicho formulario, específicamente aquellos que acrediten:

a) La identificación y representación del solicitante;

b) La propiedad del inmueble de que se trate;

c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,

d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno.

El formulario normalizado será determinado mediante Resolución Administrativa por la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que 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, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

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 procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, hasta adoptar la correspondiente resolución sobre los méritos del expediente.

Artículo... (9).- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

a) La superficie del excedente o diferencia;

b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado establecido a través del valor del AIVA correspondiente y aplicado al predio específico (valor en lote); y,

c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título.

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

Artículo... (10).- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual:

i. Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,

ii. Declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 50% de la remuneración básica unificada mensual; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo... (11).- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente constante en el informe preceptivo, se aplicará la siguiente tabla de descuentos:

Rango	Valor del precio de adjudicación del excedente		Descuento
	Desde	Hasta	
1	$ 0,00	$ 10.000,00	95%
2	$ 10.000,01	$ 30.000,00	90%
3	$ 30.000,01	$ 50.000,00	85%
4	$ 50.000,01	$ 150.000,00	80%
5	$ 150.000,01	$ 300.000,00	75%
6	$ 300.000,01	$ 600.000,00	70%
7	$ 600.000,01	En adelante	50%

b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos.

Artículo... (12).- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

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

1. 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.

2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el numeral 2 del artículo 1 del presente Título.

Artículo... (14).- Informe al Concejo Metropolitano de Quito.-

Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el treinta por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la Autoridad Administrativa Competente informará al Concejo Metropolitano de Quito sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

Disposiciones Generales.-

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área de terreno.

Segunda.- En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados (regularización de barrios), el acto normativo de regularización del barrio, en el que se deberá establecer la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno, sustituirá a los requisitos exigidos por el numeral 2 del artículo innumerado 8 de la presente ordenanza, luego de lo cual se continuará con el mismo procedimiento para la regularización de dichos excedentes o diferencias de área. En los procesos que se encuentren en trámite, en caso de excedentes se aplicará un descuento general del 95% del valor comercial del metro cuadrado según el valor en lote.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- La Dirección Metropolitana Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y las Administraciones Zonales.

Segunda.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles la implementación, elaboración de formularios y aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

Disposición Derogatoria Única.- Por la sustitución de los Títulos innumerados "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo" y "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo", ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, quedan derogadas las siguientes Ordenanzas Metropolitanas:

a) Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;

b) Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo; y,

c) Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, que sustituyó los Títulos innumerados "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo" y "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo", ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 11 de julio de 2012.

Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0269

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 21 de junio y 11 de julio del año dos mil doce.- Quito, 18 JUL 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 30 JUL 2012

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 30 JUL 2012 .- Distrito Metropolitano de Quito, 30 JUL 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

RESOLUCIÓN No. A 0021

AUGUSTO BARRERA GUARDERAS
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con los artículos 253 y 254 de la Constitución de la República del Ecuador; 59 y 89 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito es la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, el Concejo Metropolitano de Quito expidió la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, mediante la cual se sustituyen los títulos innumerados del Código Municipal denominados: *"De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo"*; y, *"De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física del campo."*, por el título innumerado denominado: *"De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición."*;

Que, el artículo (1) de la Ordenanza Metropolitana No. 269 antes referida, delimita el ámbito y supuestos de no sujeción de la precitada norma, estableciendo que: *"1. El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles y rurales. 2. No se aplicará el presente Título: a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de historia del dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano; o,* b) *Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de historia del dominio del inmueble."*;

Que, el artículo (7) de la Ordenanza Metropolitana No. 269 determina que: *"El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la*

máxima autoridad del ejecutivo, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.";

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. 018-12-PMSZ de 17 de septiembre de 2012, emitió informe favorable al contenido de la presente resolución;

Que, mediante oficio No. 4270-2012-DMGBI de 3 de diciembre de 2012, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles emite el informe técnico justificativo de la presente resolución, citando en el numeral 6 del mismo lo siguiente: *"6. Procedimientos diseñados. Los procedimientos se encuentran diseñados en función de dar cabal cumplimiento a lo establecido en la ordenanza 269 teniendo como base principios de eficacia, responsabilidad y celeridad con la finalidad de garantizar resultados óptimos y oportunos, a diferencia de lo que ocurría anteriormente."*; y,

Que, es necesario establecer un procedimiento administrativo que garantice el cumplimiento de los principios constitucionales de la administración pública: eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 60 literal i) y 90 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, (7) de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

RESUELVE:

EXPEDIR EL INSTRUCTIVO QUE REGULA EL FLUJO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo Único.- Apruébese el flujo de procedimientos y formularios que forman parte integrante de la presente resolución.

Disposición General Única.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles socializará el flujo de procedimientos y formularios, entre los servidores municipales de las Administraciones Zonales y demás dependencias municipales responsables de la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

Disposición Final.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

A 0021

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Distrito Metropolitano de Quito, 26 DIC 2012

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RAZÓN: Siento por tal, que la resolución que antecede fue emitida y suscrita por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 26 DIC 2012

LO CERTIFICO.- Distrito Metropolitano de Quito, 26 DIC 2012

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

FLUJO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de áreas provenientes de errores de medición que nacen por iniciativa del administrado.- El procedimiento de regularización será el siguiente:

a) **Iniciativa.-** El administrado presentará ante la Administración Zonal competente, en razón del lugar de ubicación del predio materia de la regularización, el Formulario de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas **(Anexo No. 1)**, incluyendo la documentación determinada en el mismo.

b) **Admisibilidad.-** Ante la solicitud del administrado, el responsable del área catastral de la Administración Zonal competente dispondrá que se practiquen las siguientes diligencias:

i. Emisión del Informe de Cumplimiento de Documentación **(Anexo No. 2)**, en donde se verificará que la documentación requerida se encuentre completa. En caso que la documentación se encuentre incompleta, se deberá notificar al administrado sobre el particular. Este informe se deberá emitir en el momento en el que el funcionario responsable recibe la documentación por parte del administrado.

ii. Exclusivamente cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea superior al 50% del área original del bien inmueble, será necesaria la realización de una inspección, en donde se verificará la información presentada por el administrado.

Del resultado de la inspección se elevará un Acta de Inspección al Bien Inmueble a Regularizarse **(Anexo No. 3)**. Esta acta deberá ser elaborada en el término máximo de diez días, contados a partir de la emisión del Informe de Cumplimiento de Documentación.

iii. Una vez emitido el Informe de Cumplimiento de Documentación y el acta de Inspección al Bien Inmueble a Regularizarse (en el caso que corresponda), el responsable del área catastral de la Administración Zonal competente remitirá estos documentos a la Dirección Metropolitana de Catastro, acompañados del expediente completo y el Informe de Admisibilidad **(Anexo No. 4)**.

El Informe de Admisibilidad deberá ser remitido a la Dirección Metropolitana de Catastro en el término máximo de 2 días, contados a partir de la recepción del acta de inspección al bien inmueble a regularizarse; o, si es que no existiere necesidad de

realizar la inspección, contados a partir de la emisión del Informe de Cumplimiento de Documentación.

En caso que se determine que la solicitud puesta a consideración de la administración zonal sea de aquellos supuestos determinados en el literal b) del numeral segundo del artículo (1) de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, se devolverá el expediente al interesado, incluyendo en el mismo un oficio dirigido al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el responsable del catastro de la Administración Zonal competente, en donde se solicitará que se inicie el trámite de inscripción de la escritura aclaratoria de área.

c) **Producción del informe preceptivo.-** Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro reciba el expediente completo, acompañado de los informes anteriormente mencionados, el área competente elaborará el Informe Preceptivo **(Anexo No. 5)**.

El informe preceptivo deberá ser remitido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en el término máximo de 5 días, contados a partir de la fecha de entrega del expediente por parte de la Administración Zonal correspondiente.

d) **Resolución.-** Una vez recibido el expediente completo, la Directora o Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles emitirá la resolución motivada, en donde dispondrá la adjudicación de los excedentes o declarará la existencia de las diferencias, según corresponda. Esta resolución junto con el expediente completo será remitido a la Administración Zonal correspondiente en el término máximo de diez días, contados a partir de la recepción del expediente desde la Dirección Metropolitana de Catastro.

e) **Notificación de la resolución, emisión de título de crédito, actualización catastral y posterior pago de los valores correspondientes.-** Una vez que la resolución haya sido emitida, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles la remitirá junto con la disposición de que se emita el título de crédito correspondiente para el pago, y el expediente completo a la Administración Zonal correspondiente, a fin de que esta sea notificada según el Formato de Notificación **(Anexo No. 6)**.

La Administración Zonal correspondiente notificará la resolución y emitirá el título de crédito correspondiente en el término máximo de cinco días, contados desde la recepción de la resolución por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Una vez emitido el título de crédito, se dejará constancia de este efecto en el expediente a través del documento Emisión del Título de Crédito **(Anexo No. 7)**.

La Administración Zonal correspondiente realizará las actualizaciones catastrales que correspondan en el término máximo de cinco días, contados desde la recepción de la

resolución por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, y dejará constancia de esta actualización en el documento Actualización Catastral **(Anexo No. 8).** El predio quedará bloqueado hasta que el trámite no se finalice con la entrega por parte del administrado de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano den Quito.

En caso que no se cancele el título de crédito emitido en el término de tres meses, se iniciará la acción coactiva para su cobro.

f) **P rotocolización de documentos y posterior inscripción.-** Una vez que se hayan cancelado los títulos de crédito generados, el comprobante de pago y la resolución emitida será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

La responsabilidad sobre la protocolización y posterior inscripción será del administrado solicitante.

g) **Registro y notificación.-** Una vez que el administrado haya inscrito la resolución emitida y el comprobante de pago en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, deberá entregar en la Administración Zonal correspondiente una copia certificada de la inscripción realizada, en donde conste la razón de inscripción respectiva.

Esta documentación será remitida a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

En caso que el administrado no remita esta documentación, el predio quedará bloqueado para la realización de cualquier movimiento hasta que la Administración Zonal correspondiente reciba la escritura debidamente inscrita.

Procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de áreas provenientes de errores de medición que nacen de oficio por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro.- El procedimiento de regularización será el siguiente:

a) **Iniciativa y notificación.-** Cuando la Dirección Metropolitana de Catastro u otra entidad competente haya detectado excedentes o diferencias de áreas provenientes de errores de medición, iniciará a través del área competente un procedimiento con el fin de determinar con exactitud el supuesto.

La notificación del inicio del proceso deberá realizarse al administrado propietario del bien inmueble materia de regularización, en persona o a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Distrito, pudiendo incluir esta última un uno o más predios.

En la notificación que realice la Dirección Metropolitana de Catastro, requerirá al administrado que en el término máximo de quince días presente el Formulario de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas, acompañado de la documentación solicitada en el mismo, así como cualquier otra información o alegato en ejercicio de sus derechos. En caso que el administrado no presente la documentación solicitada en el término anteriormente mencionado, cualquier movimiento con respecto al predio quedará automáticamente bloqueado.

b) **Análisis de la información presentada por el administrado.-** Una vez que la Dirección Metropolitano de Catastro reciba la información solicitada al administrado, en el término máximo de 10 días resolverá sobre el expediente iniciado. En caso que se considere que corresponde la adjudicación de los excedentes o en su defecto la existencia de diferencias, emitirá el Informe Preceptivo **(Anexo No. 5)**, dirigido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. En caso que se llegare a determinar que no corresponde la regularización se notificará al administrado con este particular.

Una vez que el expediente sea recibido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se seguirá el mismo procedimiento determinado en el procedimiento de iniciativa del administrado, debiendo respetarse los términos establecidos.

A 0021

ANEXO No. 1

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
FORMULARIO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AÉREAS DE TERRENO

Señor:
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Presente.-

Yo _____ CI. _____ solicito:

La Regulación de: Excedentes (En más) ☐ Diferencias (En menos) ☐ del predio que a continuación se individualiza.

DATOS ACTUALES PROPIETARIO E INMUEBLE

NOMBRES Y APELLIDOS_____

CEDULA CIUDADANÍA _____

CALLE _____

No. CASA/ LOTE _____

BARRIO/URBANIZACION/LOTIZ._____

SECTOR _____

PARROQUIA_____

CLAVE CATASTRAL _____ No. PREDIO_____

URBANO_____RURAL_____

¿EL BIEN COLINDA CON UNA O VARIAS QUEBRADAS? SÍ ☐ NO ☐

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Área inicial de título inscrito.....
Área de levantamiento topográfico.....
Diferencia existente.....

Declaro bajo juramento, bajo prevenciones del artículo 354 del Código Penal Ecuatoriano, que los datos aquí consignados son reales y que el objeto del presente trámite es la regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la

A 0021

Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada el 30 de julio de 2012. Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Autorizo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente,

FIRMA DEL PROPIETARIO

A 0021

DOCUMENTOS ADJUNTOS

COPIA DE LA ESCRITURA REGISTRADA..... ☐

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES /CERTIFICADO DE VENTAS..... ☐

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO GEOREFERENCIADO
CON COORDENADAS TM QUITO WGS 84..... ☐

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MDMQ..... ☐

COPIAS DE CÉDULA Y PAPELETA DE VOTACIÓN..... ☐

EN CASO QUE EL BIEN COLINDE CON UNA QUEBRADA EL LEVANTAMIENTO
PLANIMÉTRICO DEBE CONTENER LA IMPLANTACIÓN DEL BORDE DE QUEBRADA REALIZADO
POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS..... ☐

Número de trámite:_____
Fecha de presentación:_____ ____

1. Informe de cumplimiento de documentación (al momento de entrega de la documentación por parte del administrado)
   Fecha de informe: ..... Responsable de informe..... ☐
   Firma: .....
2. Acta de inspección al bien inmueble a regularizarse (Si corresponde) (Hasta 10 días hábiles después del informe de cumplimiento de documentación)
   Fecha de informe: ... . Responsable de informe..... ☐
   Firma:.....
3. Informe de admisibilidad (2 días después de recibida el Acta de inspección al bien inmueble a regularizarse o del informe de cumplimiento de documentación)
   Fecha de informe: ..... Responsable de informe..... ☐
   Firma:.....
4. Informe preceptivo (5 días después de recibido el informe de admisibilidad)
   Fecha de informe: ..... Responsable de informe..... ☐
   Firma:.....
5. Resolución (10 días después de recibido el informe de admisibilidad, entregado a la Administración Zonal correspondiente)
   Fecha de emisión de Resolución: ..... Responsable de informe..... ☐
   Firma:.....
6. Notificación y emisión de título de crédito (5 días después de recibido el expediente de la Resolución)
   Fecha de emisión del Título de Crédito: ..... Responsable de emisión..... ☐
   Firma:.....
7. Pago de título de crédito (Si no se cancela el título emitido hasta tres meses después de su emisión se inicia el cobro coactivo)
   Fecha de pago:..... Título de crédito..... ☐
8. Actualización catastral (5 días después de recibido el expediente de la Resolución)
   Fecha de actualización:.....Responsable de la actualización..... ☐
   Firma:.....
9. Inscripción en el Registro de la Propiedad
   Notaría:.....Fecha de protocolización:.....Fecha de inscripción:..... ☐
10. Entrega de documento inscrito en la Administración Zonal
    Fecha de entrega:..... ☐
11. Desbloqueo del predio..... ☐
12. Registro en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles de la escritura inscrita..... ☐

A 0771

ANEXO No. 2

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

Número de trámite:_____
Fecha de presentación:_____
Funcionario responsable de elaboración del informe:_____

TÍTULO DE PROPIEDAD	
Propietario:	
Notaría:	
Fecha de otorgamiento:	
Fecha de inscripción:	
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	
Propietario:	
No. de certificado:	
Fecha:	
Vigencia hasta:	
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	
Fecha de levantamiento:	
Profesional responsable:	
El levantamiento es adecuado:	
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO	
Fecha:	
COPIAS DE CÉDULA Y PAPELETA DE VOTACIÓN	
Cumple:	

De la revisión de la documentación anexa al trámite se desprende que: SÍ. ☐....NO....☐ se encuentra completa.

Metraje original:	
Metraje a regularizarse:	
Número de metros de diferencia:	

Necesidad de inspección: SÍ....☐..NO.....☐

(Cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea superior al 50% del área original del bien inmueble)

Firma.

FUNCIONARIO RESPONSABLE:_____

A 0021

ANEXO No. 3

ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE

Número de trámite:_____ Fecha de presentación:_____ Funcionario responsable de elaboración del informe:_____	Yo.....el día de hoy:..... recibí el INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN realizado por .... Quien entrega Quien recibe

El presente caso corresponde a:

a) En inmuebles cuyo uno o más de sus linderos sea una quebrada; y,

b) Cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea superior al 50% del área original del bien inmueble.

LINDEROS ACTUALES CONSTATADOS EN SITIO:

Norte:_____

Sur:_____

Este:_____

Oeste:_____

CONCLUSIÓN:

De lo inspeccionado concluyo que la información consignada es válida y que el trámite SÍ. ☐....NO....☐ debe continuar.

Firma.

FUNCIONARIO RESPONSABLE:_____

OBSERVACIONES::_____

A 0021

ANEXO No. 4

INFORME DE ADMISIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ZONAL

Número de trámite:_____ Fecha de presentación:_____ Funcionario responsable de elaboración del informe:_____	Yo.....el día de hoy:..... recibí el ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE/INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN realizado por .... Quien entrega Quien recibe

Señor
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTROS
Presente.

De mi consideración,

En atención al pedido formulado por .....que se tramita con Número de trámite.....relacionado con **"excedentes / diferencias"** de áreas de terreno del sector **"Urbano /Rural"** del Distrito Metropolitano de Quito, y al no pertenecer el presente caso a los supuestos de no sujeción artículo No. 1 de la Ordenanza, informo que **SÍ/NO** se admite a trámite el presente caso pues es de aquellos contemplados dentro de la Ordenanza Metropolitana No. 269; la documentación se encuentra completa y la información entregada es válida.

Por lo que sugiero se continúe con el trámite respectivo.

Atentamente.

FUNCIONARIO RESPONSABLE:_____

A 0021

ANEXO No. 5

INFORME PRECEPTIVO

Número de trámite:_____ Fecha de presentación:_____ Funcionario responsable de elaboración del informe:_____	Yo.....el día de hoy:..... recibí el INFORME DE ADMISIBILIDAD realizado por la Administración Zonal..... ..... Quien entrega Quien recibe

Señor
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Presente.

De mi consideración,

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencias de áreas.

Excedentes (En más) ☐ Diferencias (En menos) ☐

En menos: (50% del salario básico unificado vigente):_____
En más:

- Urbano_____ ☐
- Rústico_____ ☐

Metraje original:	
Metraje a regularizarse:	
Número de metros de diferencia:	
Valoración catastral del terreno:	
Porcentaje de descuento a aplicarse:	
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE	

Atentamente.

FUNCIONARIO RESPONSABLE:_____

A 0021

ANEXO No. 6

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE DIFERENCIA DE ÁREAS

Número de trámite:_____ Fecha de presentación:_____ Funcionario responsable de elaboración de la resolución:_____	Yo.....el día de hoy:..... recibí la RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREAS realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ..... Quien entrega Quien recibe

El día de hoy, ..., notifiqué con el contenido de la Resolución No. ....., de..... a....., solicitante del trámite de regularización de diferencia de áreas.

Quien notifica **Notificado**

Nombre de funcionario que notifica:.....

_____

A 0021

ANEXO No. 7

EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO

Número de trámite:_____ Fecha de presentación:_____ Funcionario responsable de elaboración de la resolución:_____	Yo.....el día de hoy:..... recibí la RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREAS realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ..... Quien entrega Quien recibe

El día de hoy:..... he emitido el título de crédito No. .....por el valor de.....

Nombre del funcionario:.....

Firma:.....

A 0021

ANEXO No. 8

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Número de trámite:_____ Fecha de presentación:_____ Funcionario responsable de elaboración de la resolución:_____	Yo.....el día de hoy:..... recibí la RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREAS realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles ..... Quien entrega Quien recibe

El día de hoy:..... he realizado la correspondiente actualización catastral del predio No.....

Nombre del funcionario:.....

Firma:.....