

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República (“Constitución”) prescribe:
“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,** de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, las siguientes funciones:
“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: *“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 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 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,** 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; y 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 de 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 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;
- 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 confiere los artículos 57, letra a) y 87, letra 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:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE 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

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 y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261 sancionada el 23 de octubre de 2008, 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 la 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 historia del 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 historia del 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”), aquéllas superficies de terreno que excedan o difieran en menos 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.

Artículo... (3).- **Determinación de linderos.**- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros, cerramientos y similares; como, los elementos naturales existentes, tales como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo... (4).- **Presunción de bien mostrenco.**- En tanto no se determine el excedente proveniente de errores de medición por parte del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y se inicie el procedimiento de regularización correspondiente, se considerarán aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título como bien de dominio público. A partir de la fecha en que se determine el excedente por parte de dicho órgano, de conformidad con lo previsto en este Título, se considerarán aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título como bien mostrenco, bajo presunción legal, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente.

Artículo... (5).- **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... (6).- **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 y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

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

1. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 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 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, y que deberá cumplir con los requisitos documentales ahí establecidos y 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 Distrito Metropolitano de Quito; y,
- d) Levantamiento topográfico técnico del terreno.

El formulario normalizado será determinado mediante Resolución Administrativa por el Distrito Metropolitano de Quito.

3. Cuando la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título sea de oficio, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá notificar al administrado con el inicio del expediente a fin de que ejerza sus derechos, requiriéndole la presentación de la información prevista en el numeral anterior, con la prevención de que, de no hacerlo, el inmueble quedará afectado en el sistema catastral, bloqueándose todo movimiento requerido 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 en el 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... (8).- **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 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:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado, en caso de que corresponda; y,

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

Artículo... (9).- **Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución en la que: (i) se dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, (ii) se declarará la existencia de las diferencias.

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% del salario básico 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... (10).- **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 precio de mercado determinado en el informe preceptivo se aplicará un descuento en función de la medida en metros cuadrados del excedente, de conformidad con las siguientes tablas para terrenos urbanos y rurales:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

PRECIO DE ADJUDICACIÓN	
METROS CUADRADOS DEL EXCEDENTE	PORCENTAJE DEL DESCUENTO
Menos de 200	90
De 200 a 500	70
De 501 a 1.000	50
De 1.001 a 2.500	30
Más de 2.501	10

Tabla 2
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

PRECIO DE ADJUDICACIÓN	
METROS CUADRADOS DEL EXCEDENTE	PORCENTAJE DEL DESCUENTO
Menos de 10.000	90
De 10.001 a 25.000	80
De 25.001 a 50.000	70
De 50.001 a 100.000	60
Más de 100.001	50

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

Artículo... (11).- **De la inscripción.-**

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, 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... (12).- **Prohibición de inscripción.-**

1. El Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan excedentes o diferencias del área de terreno establecidas en el respectivo título de dominio. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.
2. Están exentas de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del primer artículo del presente Título.

Artículo... (13).- **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 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 los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana.

Disposición Derogatoria

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 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.

b) 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.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de..... Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO



Secretaría
**General del
Concejo**

SG

5066

20 DIC 2011

2010.2759

Señores y señoras
Concejales Metropolitanos
Presente

De mi consideración:

Atendiendo lo manifestado por la concejala Luisa Maldonado mediante oficio No. 502-LMM-CMQ-2011 de 20 de diciembre de 2011, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, remito para su conocimiento y análisis el proyecto de ordenanza reformativa de las ordenanzas metropolitanas Nos. 231 y 261 (rectificación de áreas), el mismo que será tratado en segundo debate en la sesión convocada para el jueves 22 de diciembre del año en curso.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano

CC. Alcaldía Metropolitana



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Luisa Maldonado
CONCEJALA

Oficio No.0502-LMM-CMQ-2011
Quito, 20 de diciembre de 2011

Abogada
Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, para el orden del día de la sesión ordinaria de Concejo Metropolitano de Jueves 22 de diciembre de 2011, en el punto IV del Segundo Debate de los proyectos de Ordenanza, sub ítem vi está la Ordenanza reformativa de las Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261.

El día lunes 19 de diciembre de 2011, tras una reunión mantenida con el Dr. Pablo Sarzosa, Subprocurador Metropolitano, se realizaron unas últimas modificaciones de forma más que de fondo al mencionado proyecto de Ordenanza, debido a esto, remito a usted el texto definitivo del mismo para que sea distribuido a los señores y señoras Concejales del Distrito Metropolitano de Quito.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis más sinceros sentimientos de consideración y estima.

Cordialmente,


Luisa Maldonado M.
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
LMM/Jaime M.



CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 20 DIC 2011
HORA: 12:50
NOMBRE: J. L. Lucía

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República (“Constitución”) prescribe:
“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,** de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, las siguientes funciones:
- “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: *“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 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 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,** 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; y 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 de 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 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;
- 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 confiere los artículos 57, letra a) y 87, letra 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:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE 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

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 y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261 sancionada el 23 de octubre de 2008, 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 la 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 historia del 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 historia del 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”), aquéllas superficies de terreno que excedan o difieran en menos 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.

Artículo... (3).- **Determinación de linderos.**- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros, cerramientos y similares; como, los elementos naturales existentes, tales como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo... (4).- **Presunción de bien mostrenco.**- En tanto no se determine el excedente proveniente de errores de medición por parte del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y se inicie el procedimiento de regularización correspondiente, se considerarán aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título como bien de dominio público. A partir de la fecha en que se determine el excedente por parte de dicho órgano, de conformidad con lo previsto en este Título, se considerarán aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título como bien mostrenco, bajo presunción legal, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente.

Artículo... (5).- **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... (6).- **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 y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

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

1. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 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 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, y que deberá cumplir con los requisitos documentales ahí establecidos y 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 Distrito Metropolitano de Quito; y,
- d) Levantamiento topográfico técnico del terreno.

El formulario normalizado será determinado mediante Resolución Administrativa por el Distrito Metropolitano de Quito.

3. Cuando la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título sea de oficio, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá notificar al administrado con el inicio del expediente a fin de que ejerza sus derechos, requiriéndole la presentación de la información prevista en el numeral anterior, con la prevención de que, de no hacerlo, el inmueble quedará afectado en el sistema catastral, bloqueándose todo movimiento requerido 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 en el 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... (8).- **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 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:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado, en caso de que corresponda; y,

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

Artículo... (9).- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución en la que: (i) se dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, (ii) se declarará la existencia de las diferencias.

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% del salario básico 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... (10).- 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 precio de mercado determinado en el informe preceptivo se aplicará un descuento en función de la medida en metros cuadrados del excedente, de conformidad con las siguientes tablas para terrenos urbanos y rurales:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

PRECIO DE ADJUDICACIÓN	
METROS CUADRADOS DEL EXCEDENTE	PORCENTAJE DEL DESCUENTO
Menos de 200	90
De 200 a 500	70
De 501 a 1.000	50
De 1.001 a 2.500	30
Más de 2.501	10

Tabla 2
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

PRECIO DE ADJUDICACIÓN	
METROS CUADRADOS DEL EXCEDENTE	PORCENTAJE DEL DESCUENTO
Menos de 10.000	90
De 10.001 a 25.000	80
De 25.001 a 50.000	70
De 50.001 a 100.000	60
Más de 100.001	50

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

Artículo... (11).- **De la inscripción.-**

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, 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... (12).- **Prohibición de inscripción.-**

1. El Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan excedentes o diferencias del área de terreno establecidas en el respectivo título de dominio. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.
2. Están exentas de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del primer artículo del presente Título.

Artículo... (13).- **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 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 los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana.

Disposición Derogatoria

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 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.

b) 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.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

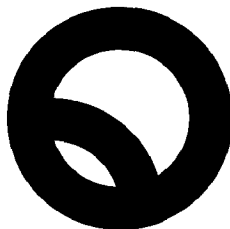
Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO



**Secretaría
General del
Concejo**

Informe N° IC-O-2011-513

**COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	08.12.2011	F
SEGUNDO DEBATE:	22.12.2011	F
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión ordinaria realizada el miércoles 23 de noviembre de 2011, analizó el proyecto de Ordenanza reformativa de los Títulos Innumerados agregados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 y 261, sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008.

2.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio No. 2019 de 20 de septiembre de 2011, el Dr. Pablo Sarzosa Játiva, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...)

1. Se sugiere la inserción armónica del cuerpo normativo dentro del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, sustituyéndose los dos títulos innumerados agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 y 261, por un único Título innumerado "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"; por lo que, se trataría de la Ordenanza Metropolitana reformativa de los



**Secretaría
General del
Concejo**

títulos innumerados agregados, al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 y 261, sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008.

2. *Se recomienda que dentro del cuerpo normativo se realice una expresa delegación de competencias del Concejo Metropolitano de Quito al órgano competente prescrito en el Proyecto de Ordenanza Metropolitana, a fin de que el procedimiento excluya el cambio de uso de suelo (al de mostrenco) y la intervención del órgano legislativo en toda la casuística referida a excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito.*
3. *Los supuestos que no varían en la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, tanto en los casos urbano como rural en el Distrito Metropolitano de Quito, deberían contenerse en un solo cuerpo normativo al interior de la Ordenanza Metropolitana; así por ejemplo, objeto y fin de la norma, causas que motivan los excedentes y diferencias, órgano competente, procedimiento; en tanto que se debería regular por separado aquellos temas que exigirían una especialidad.*
4. *Al proyecto deberá acompañarse una exposición de motivos de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)*
5. *La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión son competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*
6. *Finalmente y en auxilio de las labores de la Comisión, Procuraduría Metropolitana se encuentra preparando o integrando al texto remitido por el precitado órgano, las observaciones planteadas. (...)"*

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar los informes que constan en el expediente, en sesión ordinaria realizada el 23 de noviembre de 2011, con fundamento en el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza reformativa de los Títulos Innumerados agregados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por las Ordenanzas

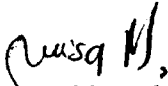



**Secretaría
General del
Concejo**

Metropolitanas Nos. 231 y 261, sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008, cuyo texto se adjunta.

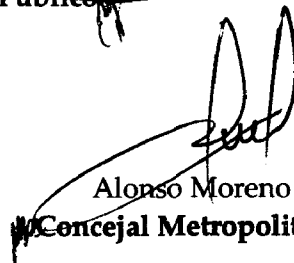
Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Prof. Luisa Maldonado
Presidenta de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público



Ing. Manuel Bohórquez
Concejal Metropolitano



Alonso Moreno
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.
Diego X. Almeida C.
(2010-2759)

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-513 de 23 de noviembre de 2011, expedido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República (“Constitución”) prescribe: *“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,** de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*
- Que,** de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, las siguientes funciones: *“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*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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: *“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 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 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,** 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; y 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 de 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 cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física

ORDENANZA METROPOLITANA No.

actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA DE LOS TÍTULOS INNUMERADOS AGREGADOS, AL FINAL DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, POR LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 231 y 261 SANCIONADAS EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2007 Y 23 DE OCTUBRE DE 2008

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 y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261 sancionada el 23 de octubre de 2008, 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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo... (1).- Objeto.-

1. El presente Título tiene como objeto establecer 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 urbanos y rurales.

2. Para efectos de este Título, se entiende por "Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición", aquellas superficies de terreno que excedan 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.

Artículo... (2).- De las causas que motivan los excedentes y diferencias.-

1. Los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, podrán propiciarse por las siguientes causas:

a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno.

b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.

c) Inexistencia o imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura.

d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- e) Vías abiertas y ejecutadas por Organismos del Estado de los distintos niveles de gobierno que no cuenten con informes de aprobación y expropiación.
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas.
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

2. En cualquiera de los casos antes citados, para la definición de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros, cerramientos, etc., como los elementos naturales existentes, tales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico.

Artículo... (3).- Supuestos de sujeción.-

1. En el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano en el Distrito Metropolitano de Quito se aplicará el presente Título en los siguientes supuestos de sujeción:

a) Para el caso de inmuebles sin antecedentes de planos aprobados de subdivisión o urbanización, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al diez por ciento (10%) del área de terreno establecida en el respectivo título con relación al área de terreno determinada al efectuar una medición municipal en el campo, y sustentada en el levantamiento topográfico correspondiente.

b) Para los casos de los inmuebles con antecedentes de planos de subdivisión o urbanización, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje de tolerancia, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO URBANO	
RANGOS DE AREAS (M2)	TOLERANCIA (%)
< 200,00	8
200,00 a 600,00	7.0
601,00 a 1.000,00	6.0

ORDENANZA METROPOLITANA No.

1.001,00 a 2.500,00	5.0
> 2.501.00	4.0

2. En el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito se aplicará el presente Título, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje de tolerancia, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO RURAL	
RANGOS DE AREAS (Ha)	TOLERANCIA (%)
< 1.00	10
De 1.00 a 2,5	9
2,5001 a 5,00	8
5,0001 a 10,00	7
10,0001 a 25,00	6
25,0001 a 50,00	5
50,0001 a 100,00	4
>100,0001	3

3. El presente Título no es aplicable para los casos en que (i) el propietario del inmueble pueda presentar una aclaratoria a la escritura realizada por el propietario o propietarios anteriores; ni (ii) cuando los excedentes o diferencias sean producto de prescripciones adquisitivas de dominio.

Artículo... (4).- Iniciativa de la adjudicación.-

1. La iniciativa para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, podrá provenir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Autoridad Administrativa Competente; o, directamente del administrado.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Administración Zonal competente en razón del territorio, por parte del administrado, de una declaración jurada acerca del cumplimiento normativo

ORDENANZA METROPOLITANA No.

y de la no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la adjudicación que solicita. La declaración jurada se efectuará en el formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al cual se adjuntará, la siguiente documentación:

- a) Carta del impuesto predial actualizada.
- b) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación, o pasaporte para el caso de extranjeros, o el RUC para el caso de Personas Jurídicas.
- c) Copia de la escritura pública o título de propiedad inscrito.
- d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- e) Plano protocolizado del levantamiento topográfico del terreno, con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, con identificación del área y dimensiones de los linderos, firmado por el profesional en el área, y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.
- f) En el caso de diferencias de área en más, el plano protocolizado del levantamiento topográfico, con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, deberá estar firmado por el profesional en el área y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.
- g) En caso que la propiedad colinde con quebrada o quebradilla, ríos o espejos de agua, se adjuntará una certificación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

2. Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio, la Autoridad Competente en materia administrativa solicitará al administrado el inicio del proceso para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, bajo prevenciones, de no hacerlo, el inmueble quedará afectado en el sistema catastral. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo... (5).- Procedimiento.- El flujo de procedimientos para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa.

Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la Autoridad Administrativa Competente, para el proceso de adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título.

Artículo... (7).- Presunción de bien mostrenco.- De conformidad con el procedimiento previsto en el artículo siguiente, determinados el Excedente o Diferencia Provenientes de Errores de Medición, por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se considerarán aquellas superficies de terreno como bien mostrenco, bajo presunción legal, y se incorporará al catastro urbano como bien de dominio privado de propiedad municipal, previa a su enajenación o adjudicación al administrado.

Cuando la diferencia de área de terreno en un inmueble sea mayor entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará: el área excedente, el 10% del valor del metro cuadrado de terreno del precio de mercado en la cual se ubica el predio en análisis y el valor total de la diferencia de terreno (área excedente que multiplica al 10% del valor del precio de mercado), en función de la ordenanza de valoración vigente a la fecha. Al ser un proceso de apoyo para el contribuyente para que proceda a arreglar las medidas, cabidas se considera aplicar el 10% del valor del precio de mercado respectiva como política institucional.

Sí el predio tiene un área inferior y que supere al diez por ciento (10%) del área de terreno entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, el petionario deberá cancelar por el valor de servicios y trámites administrativos, el equivalente al 50% del salario básico unificado.

Artículo... (8).- Informe preceptivo.- Constituirá informe de obligatoria expedición dentro del trámite de adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, el informe de la Dirección Metropolitana de

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Catastro para la determinación del área excedente, el valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado y el valor de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo... (9).- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con el flujo de procedimientos para la adjudicación de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, que será determinado vía Resolución Administrativa, y previa la expedición del informe preceptivo previsto en este Título, autorizará la enajenación directa de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título a favor del administrado, como bien mostrenco, con el objeto de alcanzar las modificaciones catastrales y la inscripción de los títulos correspondientes en el Registro de la Propiedad, los cuales no podrán ejecutarse sin el pago del título de crédito respectivo emitido por la Dirección Metropolitana Financiera.

En el caso de existir negativa por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los peticionarios podrán acudir ante la Comisión de Propiedad y Espacio Público para la revisión del caso y posterior Resolución del Concejo Metropolitano.

Disposiciones General Única.- En el caso de existir un excedente o diferencia de área de terreno que supere el 50% del área total en zonas urbanas; y, el 30% del área total en zonas rurales, el trámite para la enajenación directa de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título a favor del administrado, deberá conocer la Comisión de Propiedad y Espacio Público y ser resuelto por el Concejo Metropolitano.

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.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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

Disposición Derogatoria

1. Deróguense las siguientes Ordenanzas Metropolitanas:

a) 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.

b) 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.

2. Quedarán automáticamente derogadas todas las normas de igual o inferior rango, que contraríen a lo dispuesto en esta Ordenanza Metropolitana.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXXXXXX de XXXX.

Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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 XX de XXXXX y XX de XXXXXXX de XXXX.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

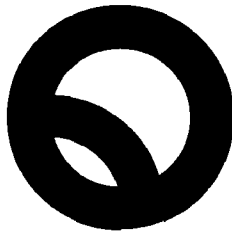
EJECÚTESE.

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
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

DXAC



**Procuraduría
Metropolitana**

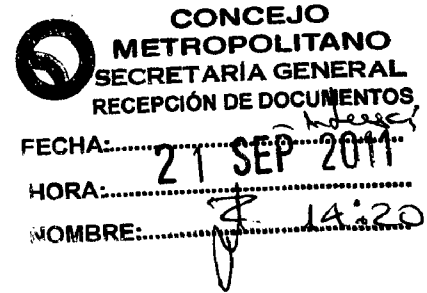
Propiedad F
Concejo Metropolitano 28-09-2011
OC sup
77
limita copias a los
despachos de los
Concejales.

Quito, 20 de septiembre de 2011

Oficio No. 2019

Expediente No. 07-2019

Profesora
Luisa Maldonado M.
**CONCEJALA DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente



Ref.: Oficios Nos. 0242-LMM-CMQ-2011, 0272-LMM-CMQ-2011 y 0331-LMM-CMQ-2011

De mi consideración:

En atención a los oficios de la referencia, atinente a los proyectos de “Ordenanza Metropolitana substitutiva a la Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo” y “Ordenanza Metropolitana substitutiva a la Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”, Procuraduría Metropolitana, emite el siguiente informe legal:

1. Se sugiere la inserción armónica del cuerpo normativo dentro del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, substituyéndose los dos títulos innumerados agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231, y 261, por un único Título innumerado “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”; por lo que, se trataría de la Ordenanza Metropolitana reformativa de los títulos innumerados agregados, al final del libro segundo del código municipal para el distrito metropolitano de quito, por las ordenanzas metropolitanas nos. 231 y 261 sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008.
2. Se recomienda que dentro del cuerpo normativo se realice una expresa delegación de competencias del Concejo Metropolitano de Quito al órgano competente prescrito en el proyecto de Ordenanza Metropolitana, a fin de que el procedimiento excluya el cambio de uso de suelo (al de mostrenco) y la intervención del órgano legislativo en toda la casuística

referida a excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. Los supuestos que no varían en la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, tanto en los casos urbano como rural en el Distrito Metropolitano de Quito, deberían contenerse en un solo cuerpo normativo al interior de la Ordenanza Metropolitana; así por ejemplo, objeto y fin de la norma, causas que motivan los excedentes y diferencias, órgano competente, procedimiento; en tanto que, se debería regular por separado aquellos temas que exigirían una especialidad.

4. Al proyecto deberá acompañarse una exposición de motivos de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD").

5. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

6. Finalmente y en auxilio de las labores de la Comisión, Procuraduría Metropolitana se encuentra preparando o integrando al texto remitido por el precitado órgano, las observaciones planteadas.

Atentamente,

Pablo Sarzosa Játiva
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

referida a excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. Los supuestos que no varían en la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, tanto en los casos urbano como rural en el Distrito Metropolitano de Quito, deberían contenerse en un solo cuerpo normativo al interior de la Ordenanza Metropolitana; así por ejemplo, objeto y fin de la norma, causas que motivan los excedentes y diferencias, órgano competente, procedimiento; en tanto que, se debería regular por separado aquellos temas que exigirían una especialidad.

4. Al proyecto deberá acompañarse una exposición de motivos de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”).

5. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

6. Finalmente y en auxilio de las labores de la Comisión, Procuraduría Metropolitana se encuentra preparando o integrando al texto remitido por el precitado órgano, las observaciones planteadas.

Atentamente,

Pablo Sarzosa Játiva

SUBPROCURADOR METROPOLITANO



**Procuraduría
Metropolitana**

Propiedad

Concejo 28-09-2011

04 sup

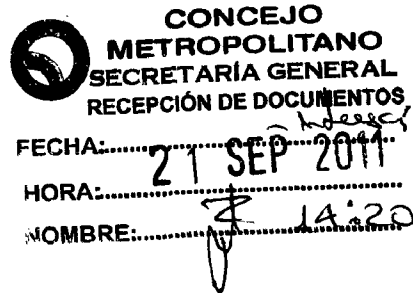
Remite copias a los
despachos de los
Concejales.

Quito, 20 de septiembre de 2011

Oficio No. 2019

Expediente No. 07-2019

Profesora
Luisa Maldonado M.
**CONCEJALA DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente



Ref.: Oficios Nos. 0242-LMM-CMQ-2011, 0272-LMM-CMQ-2011 y 0331-LMM-CMQ-2011

De mi consideración:

En atención a los oficios de la referencia, atinente a los proyectos de “Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitanano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo” y “Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitanano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”, Procuraduría Metropolitana, emite el siguiente informe legal:

1. Se sugiere la inserción armónica del cuerpo normativo dentro del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, sustituyéndose los dos títulos innumerados agregados por las Ordenanzas Metropolitananas Nos. 231, y 261, por un único Título innumerado “De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitanano de Quito, provenientes de errores de medición”; por lo que, se trataría de la Ordenanza Metropolitana reformativa de los títulos innumerados agregados, al final del libro segundo del código municipal para el distrito metropolitano de quito, por las ordenanzas metropolitananas nos. 231 y 261 sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008.
2. Se recomienda que dentro del cuerpo normativo se realice una expresa delegación de competencias del Concejo Metropolitanano de Quito al órgano competente prescrito en el proyecto de Ordenanza Metropolitana, a fin de que el procedimiento excluya el cambio de uso de suelo (al de mostrenco) y la intervención del órgano legislativo en toda la casuística

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República (“Constitución”) prescribe: *“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,** de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, las siguientes funciones:
- “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: *“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 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 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, 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; y 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 de 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 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;

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 confiere los artículos 57, letra a) y 87, letra 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:

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LOS
TÍTULOS INNUMERADOS AGREGADOS, AL FINAL DEL LIBRO
SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO, POR LAS ORDENANZAS
METROPOLITANAS Nos. 231 y 261 SANCIONADAS EL 28 DE
SEPTIEMBRE DE 2007 Y 23 DE OCTUBRE DE 2008.**

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 y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261 sancionada el 23 de octubre de 2008, 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).- **Objeto.-**

1. El presente Título tiene como objeto establecer 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 urbanos y rurales.

2. Para efectos de este Título, se entiende por “Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición”, aquellas superficies de terreno que excedan 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.

Artículo... (2).- **De las causas que motivan los excedentes y diferencias.-**

1. Los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, podrán propiciarse por las siguientes causas:

a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno.

b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.

c) Inexistencia o imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura.

d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno.

e) Vías abiertas y ejecutadas por Organismos del Estado de los distintos niveles de gobierno que no cuenten con informes de aprobación y expropiación.

f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas.

g) Por levantamientos topográficos inexactos.

2. En cualquiera de los casos antes citados, para la definición de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros, cerramientos, etc., como los elementos naturales existentes, tales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico.

Artículo... (3).- **Supuestos de sujeción.-**

1. En el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano en el Distrito Metropolitano de Quito se aplicará el presente Título en los siguientes supuestos de sujeción:

a) Para el caso de inmuebles sin antecedentes de planos aprobados de subdivisión o urbanización, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al diez por ciento (10%) del área de terreno establecida en el respectivo título con relación al área de terreno determinada al efectuar una medición municipal en el campo, y sustentada en el levantamiento topográfico correspondiente.

b) Para los casos de los inmuebles con antecedentes de planos de subdivisión o urbanización, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje de tolerancia, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO URBANO	
RANGOS DE AREAS (M2)	TOLERANCIA (%)
< 200,00	8
200,00 a 600,00	7.0
601,00 a 1.000,00	6.0
1.001,00 a 2.500,00	5.0
> 2.501.00	4.0

2. En el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito se aplicará el presente Título, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje de tolerancia, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO RURAL	
RANGOS DE AREAS (Ha)	TOLERANCIA (%)
< 1.00	10
De 1.00 a 2,5	9
2,5001 a 5,00	8
5,0001 a 10,00	7
10,0001 a 25,00	6
25,0001 a 50,00	5
50,0001 a 100,00	4
>100,0001	3

3. El presente Título no es aplicable para los casos en que (i) el propietario del inmueble pueda presentar una aclaratoria a la escritura realizada por el propietario o propietarios anteriores; ni, (ii) cuando los excedentes o diferencias sean producto de prescripciones adquisitivas de dominio.

Artículo... (4).- Iniciativa de la adjudicación.-

1. La iniciativa para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, podrá provenir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Autoridad Administrativa Competente; o, directamente del administrado.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Administración Zonal competente en razón del territorio, por parte del administrado, de una declaración jurada acerca del cumplimiento normativo y de la no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la adjudicación que solicita. La declaración jurada se efectuará en el formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al cual se adjuntará, la siguiente documentación:

a) Carta del impuesto predial actualizada.

b) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación, o pasaporte para el caso de extranjeros, o el RUC para el caso de Personas Jurídicas.

c) Copia de la escritura pública o título de propiedad inscrito.

d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

e) Plano protocolizado del levantamiento topográfico del terreno, con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, con identificación del área y dimensiones de los linderos, firmado por el profesional en el área, y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

f) En el caso de diferencias de área en más, el plano protocolizado del levantamiento topográfico, con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, deberá estar firmado por el profesional en el área y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

g) En caso que la propiedad colinde con quebrada o quebradilla, ríos o espejos de agua, se adjuntará una certificación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

2. Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio, la Autoridad Competente en materia administrativa solicitará al administrado el inicio del proceso para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, bajo prevenciones, de no hacerlo, el inmueble quedará afectado en el sistema catastral. 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.

Artículo... (5).- **Procedimiento.**- El flujo de procedimientos para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa.

Artículo... (6).- **Autoridad Administrativa Competente.**- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la Autoridad Administrativa Competente, para el proceso de adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título.

Artículo... (7).- **Presunción de bien mostrenco.**- De conformidad con el procedimiento previsto en el artículo siguiente, determinados el Excedente o Diferencia Provenientes de Errores de Medición, por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se considerarán aquéllas superficies de terreno como bien mostrenco, bajo presunción legal, y se incorporará al catastro urbano como bien de dominio privado de propiedad municipal, previa a su enajenación o adjudicación al administrado.

Cuando la diferencia de área de terreno en un inmueble sea mayor entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará: el área excedente, el 10% del valor del metro cuadrado de terreno del precio de mercado en la cual se ubica el predio en análisis y el valor total de la diferencia de terreno (área excedente que multiplica al 10% del valor del precio de mercado), en función de la ordenanza de valoración vigente a la fecha. Al ser un proceso de apoyo para el contribuyente para que proceda a arreglar las

medidas, cabidas se considera aplicar el 10% del valor del precio de mercado respectiva como política institucional.

Sí el predio tiene un área inferior y que supere al diez por ciento (10%) del área de terreno entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, el peticionario deberá cancelar por el valor de servicios y trámites administrativos, el equivalente al 50% del salario básico unificado.

Artículo... (8).- **Informe preceptivo.**- Constituirá informe de obligatoria expedición dentro del trámite de adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro para la determinación del área excedente, el valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado y el valor de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo... (9).- **Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.**- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con el flujo de procedimientos para la adjudicación de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, que será determinado vía Resolución Administrativa, y previa la expedición del informe preceptivo previsto en este Título, autorizará la enajenación directa de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título a favor del administrado, como bien mostrenco, con el objeto de alcanzar las modificaciones catastrales y la inscripción de los títulos correspondientes en el Registro de la Propiedad, los cuales no podrán ejecutarse sin el pago del título de crédito respectivo emitido por la Dirección Metropolitana Financiera.

En el caso de existir negativa por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los peticionarios podrán acudir ante la Comisión de Propiedad y Espacio Público para la revisión del caso y posterior Resolución del Concejo Metropolitano.

Disposiciones General Única.- En el caso de existir un excedente o diferencia de área de terreno que supere el 50% del área total en zonas urbanas; y, el 30% del área total en zonas rurales, el trámite para la enajenación directa de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título a favor del administrado, deberá conocer la Comisión de Propiedad y Espacio Público y ser resuelto por el Concejo Metropolitano.

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 los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

Disposición Derogatoria

1. Deróguense las siguientes Ordenanzas Metropolitanas:

a) 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.

b) 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.

2. Quedarán automáticamente derogadas todas las normas de igual o inferior rango, que contraríen a lo dispuesto en esta Ordenanza Metropolitana.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República (“Constitución”) prescribe: *“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, de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, las siguientes funciones:

“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: *“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 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 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, 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; y 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 de 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 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;

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 confiere los artículos 57, letra a) y 87, letra 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:

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LOS
TÍTULOS INNUMERADOS AGREGADOS, AL FINAL DEL LIBRO
SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO, POR LAS ORDENANZAS
METROPOLITANAS Nos. 231 y 261 SANCIONADAS EL 28 DE
SEPTIEMBRE DE 2007 Y 23 DE OCTUBRE DE 2008.**

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 y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231 sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261 sancionada el 23 de octubre de 2008, 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).- **Objeto.-**

1. El presente Título tiene como objeto establecer 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 urbanos y rurales.

2. Para efectos de este Título, se entiende por “Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición”, aquéllas superficies de terreno que excedan 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.

Artículo... (2).- **De las causas que motivan los excedentes y diferencias.-**

1. Los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, podrán propiciarse por las siguientes causas:

a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno.

- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.
- c) Inexistencia o imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura.
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno.
- e) Vías abiertas y ejecutadas por Organismos del Estado de los distintos niveles de gobierno que no cuenten con informes de aprobación y expropiación.
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas.
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

2. En cualquiera de los casos antes citados, para la definición de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros, cerramientos, etc., como los elementos naturales existentes, tales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico.

Artículo... (3).- Supuestos de sujeción.-

1. En el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano en el Distrito Metropolitano de Quito se aplicará el presente Título en los siguientes supuestos de sujeción:

- a) Para el caso de inmuebles sin antecedentes de planos aprobados de subdivisión o urbanización, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al diez por ciento (10%) del área de terreno establecida en el respectivo título con relación al área de terreno determinada al efectuar una medición municipal en el campo, y sustentada en el levantamiento topográfico correspondiente.
- b) Para los casos de los inmuebles con antecedentes de planos de subdivisión o urbanización, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje de tolerancia, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO URBANO	
RANGOS DE AREAS (M2)	TOLERANCIA (%)
< 200,00	8
200,00 a 600,00	7.0
601,00 a 1.000,00	6.0
1.001,00 a 2.500,00	5.0
> 2.501.00	4.0

2. En el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito se aplicará el presente Título, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje de tolerancia, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO RURAL	
RANGOS DE AREAS (Ha)	TOLERANCIA (%)
< 1.00	10
De 1.00 a 2,5	9
2,5001 a 5,00	8
5,0001 a 10,00	7
10,0001 a 25,00	6
25,0001 a 50,00	5
50,0001 a 100,00	4
>100,0001	3

3. El presente Título no es aplicable para los casos en que (i) el propietario del inmueble pueda presentar una aclaratoria a la escritura realizada por el propietario o propietarios anteriores; ni, (ii) cuando los excedentes o diferencias sean producto de prescripciones adquisitivas de dominio.

Artículo... (4).- **Iniciativa de la adjudicación.-**

1. La iniciativa para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, podrá provenir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Autoridad Administrativa Competente; o, directamente del administrado.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Administración Zonal competente en razón del territorio, por parte del administrado, de una declaración jurada acerca del cumplimiento normativo y de la no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la adjudicación que solicita. La declaración jurada se efectuará en el formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al cual se adjuntará, la siguiente documentación:

a) Carta del impuesto predial actualizada.

b) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación, o pasaporte para el caso de extranjeros, o el RUC para el caso de Personas Jurídicas.

c) Copia de la escritura pública o título de propiedad inscrito.

d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

e) Plano protocolizado del levantamiento topográfico del terreno, con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, con identificación del área y dimensiones de los linderos, firmado por el profesional en el área, y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

f) En el caso de diferencias de área en más, el plano protocolizado del levantamiento topográfico, con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, deberá estar firmado por el profesional en el área y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

g) En caso que la propiedad colinde con quebrada o quebradilla, ríos o espejos de agua, se adjuntará una certificación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

2. Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio, la Autoridad Competente en materia administrativa solicitará al administrado el inicio del proceso para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, bajo prevenciones, de no hacerlo, el inmueble quedará afectado en el sistema catastral. 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.

Artículo... (5).- **Procedimiento.**- El flujo de procedimientos para la adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa.

Artículo... (6).- **Autoridad Administrativa Competente.**- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la Autoridad Administrativa Competente, para el proceso de adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título.

Artículo... (7).- **Presunción de bien mostrenco.**- De conformidad con el procedimiento previsto en el artículo siguiente, determinados el Excedente o Diferencia Provenientes de Errores de Medición, por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se considerarán aquéllas superficies de terreno como bien mostrenco, bajo presunción legal, y se incorporará al catastro urbano como bien de dominio privado de propiedad municipal, previa a su enajenación o adjudicación al administrado.

Cuando la diferencia de área de terreno en un inmueble sea mayor entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará: el área excedente, el 10% del valor del metro cuadrado de terreno del precio de mercado en la cual se ubica el predio en análisis y el valor total de la diferencia de terreno (área excedente que multiplica al 10% del valor del precio de mercado), en función de la ordenanza de valoración vigente a la fecha. Al ser un proceso de apoyo para el contribuyente para que proceda a arreglar las

medidas, cabidas se considera aplicar el 10% del valor del precio de mercado respectiva como política institucional.

Sí el predio tiene un área inferior y que supere al diez por ciento (10%) del área de terreno entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, el peticionario deberá cancelar por el valor de servicios y trámites administrativos, el equivalente al 50% del salario básico unificado.

Artículo... (8).- **Informe preceptivo.**- Constituirá informe de obligatoria expedición dentro del trámite de adjudicación de Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro para la determinación del área excedente, el valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado y el valor de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo... (9).- **Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.**- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con el flujo de procedimientos para la adjudicación de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título, que será determinado vía Resolución Administrativa, y previa la expedición del informe preceptivo previsto en este Título, autorizará la enajenación directa de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título a favor del administrado, como bien mostrenco, con el objeto de alcanzar las modificaciones catastrales y la inscripción de los títulos correspondientes en el Registro de la Propiedad, los cuales no podrán ejecutarse sin el pago del título de crédito respectivo emitido por la Dirección Metropolitana Financiera.

En el caso de existir negativa por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los peticionarios podrán acudir ante la Comisión de Propiedad y Espacio Público para la revisión del caso y posterior Resolución del Concejo Metropolitano.

Disposiciones General Única.- En el caso de existir un excedente o diferencia de área de terreno que supere el 50% del área total en zonas urbanas; y, el 30% del área total en zonas rurales, el trámite para la enajenación directa de los Excedentes o Diferencias Provenientes de Errores de Medición objeto de este Título a favor del administrado, deberá conocer la Comisión de Propiedad y Espacio Público y ser resuelto por el Concejo Metropolitano.

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 los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

Disposición Derogatoria

1. Deróguense las siguientes Ordenanzas Metropolitanas:

a) 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.

b) 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.

2. Quedarán automáticamente derogadas todas las normas de igual o inferior rango, que contraríen a lo dispuesto en esta Ordenanza Metropolitana.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

Sra Maldonado
Jug Bohórquez
Sr Ubidia
Sr Marco Ponce
Sr Alonso Moreno



Propiedad

Concejalato 23-09-2011

ALONSO MORENO
CONCEJAL - QUITO D.M.
Tipo de Documento:
Fecha: 26-09-2011
Hora: 8H 14.

04 sep
Luisa Maldonado
Concejalato

Quito, 20 de septiembre de 2011

MUNICIPIO DE QUITO
CONCEJAL LUISA MALDONADO M.

Oficio No. 2019

RECIBIDO:

Expediente No. 07-2019

RECIBIDO 23 SEP 2011

HORA:

FIRMA: Jppd

CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 21 SEP 2011
HORA: 9:14:20
NOMBRE: J. 14:20

Profesora
Luisa Maldonado M.
CONCEJALA DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Ref.: Oficios Nos. 0242-LMM-CMQ-2011, 0272-I MM-CMQ-2011 y 0331-LMM-CMQ-2011

De mi consideración:

En atención a los oficios de la referencia, atinente a los proyectos de "Ordenanza Metropolitana substitutiva a la Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo" y "Ordenanza Metropolitana substitutiva a la Ordenanza que regula la enajenación de excedentes o diferencia de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo", la Procuraduría Metropolitana, emite el siguiente informe legal:

1. Se sugiere la inserción armónica del cuerpo normativo dentro del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, sustituyéndose los dos títulos innumerados agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231, y 261, por un único Título innumerado "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"; por lo que, se trataría de la Ordenanza Metropolitana reformativa de los títulos innumerados agregados, al final del libro segundo del código municipal para el distrito metropolitano de quito, por las ordenanzas metropolitanas nos. 231 y 261 sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008.

2. Se recomienda que dentro del cuerpo normativo se realice una expresa delegación de competencias del Concejo Metropolitano de Quito al órgano competente prescrito en el proyecto de Ordenanza Metropolitana, a fin de que el procedimiento excluya el cambio de uso de suelo (al de mostrenco) y la intervención del órgano legislativo en toda la casuística

MUNICIPIO DE QUITO
Concejal Manuel Bohórquez
Fecha: 23-09-2011
Hora: 09H:30
Firma: [Firma]

RECIBO DE DOCUMENTOS
ESPACHO G. MARCO PONCE
2011-09-23
9h45
D.L.
FIRMA

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DA. Fabricio Ubidia B
CONCEJAL
Fecha: 23-sep-2011
Hora: 9:38
Firma: [Firma]

referida a excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. Los supuestos que no varían en la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, tanto en los casos urbano como rural en el Distrito Metropolitano de Quito, deberían contenerse en un solo cuerpo normativo al interior de la Ordenanza Metropolitana; así por ejemplo, objeto y fin de la norma, causas que motivan los excedentes y diferencias, órgano competente, procedimiento; en tanto que, se debería regular por separado aquellos temas que exigirían una especialidad.

4. Al proyecto deberá acompañarse una exposición de motivos de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD").

5. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

6. Finalmente y en auxilio de las labores de la Comisión, Procuraduría Metropolitana se encuentra preparando o integrando al texto remitido por el precitado órgano, las observaciones planteadas.

Atentamente,

Pablo Sarzosa Játiva
SUBPROCURADOR METROPOLITANO



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

Propiedad f
0008197

OK
3/7

2010 2759
12 OCT 2011
Acojido

Abogado
Jaime Morán Paredes
**ASESOR DE LA COMISIÓN
DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**
Presente.

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 12 OCT 2011
HORA: 09:53
NOMBRE: Bl. ...

De mi consideración.

En atención a la propuesta de Reforma a las Ordenanzas 231 y 261 relacionado a la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural, remitido a esta dependencia, que será conocido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión del 12 de octubre de 2011, al respecto esta Dirección considera pertinente hacer las siguientes observaciones y sugerencias:

En el Artículo... (3).- **Supuestos de sujeción**, literal b) que contiene los rangos de áreas y porcentaje de tolerancia para terrenos urbanos en los casos que tengan antecedentes de planos de división o urbanización, de conformidad con el oficio No. 3749-DMC del 14 de mayo de 2011 remitida a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, cuya copia se adjunta, los funcionarios que analizaron los cuadros contenidos en el Art. 3 del proyecto de reforma de las ordenanzas 231 y 261, sugirieron modificar ligeramente el rango de áreas de 200,00 a 500,00 por el de 200,00 a 600,00 y el rango de 501,00 a 1.000,00 por el de 601,00 a 1.000,00, aspecto que en esta propuesta no se ha recogido.

En el Artículo... (4).- **Iniciativa de adjudicación**, dentro de la documentación a presentar por el administrado, debería incluirse el certificado de ventas para los casos de las diferencias de superficie en menos. En este mismo artículo, el literal f) por duplicación con el literal e) debe suprimirse y modificarse las palabras que dice: "...con la referencia espacial empleada por la Dirección Metropolitana de Catastro, con identificación..." por: "...con la referencia espacial WGS84, TMQ modificada (78° 30'), con identificación..." en razón de que existen ordenanzas que norman y regulan este tema.

Adicionalmente, para los casos de diferencias de áreas de terreno en más, de los porcentajes de tolerancia contenidos en las respectivas tablas, no se ha establecido si se va a no aplicar un porcentaje de rebaja del valor del precio de mercado determinado por la DMC, como tampoco para los casos que es en menos, el valor a cobrarse. Estos dos

aspectos, están regulados en las ordenanzas vigentes 231 y 261, con la aplicación del 10% del valor del metro cuadrado, y el 50% del salario básico unificado, respectivamente, posiblemente por la disposición del Art. 481 del COOTAD que en la parte pertinente señala que los excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote cobrándole el precio de mercado; sin embargo, por ser temas que traería implicaciones y reclamos por parte de los administrados, merecería ser revisados.

Atentamente,




Ing. Daniel Hidalgo V.

DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO



Ing. Pablo Uriá

JEFE PROGRAMA DE PLANIFICACIÓN



Oficio No. **989-DIR**

Se adjunta lo indicado en dos fojas (oficio No. 3749-DMC)



Dirección
Metropolitana de
Catastro

Administración
General

Propiedad F
OK

Sesión 1510011

Aprobado. Jaime debe entregar
Proyecto / Ordenanza

Ojo: Ameco
Ordenanza
Dado del día 08-06-2011

3003749

2010 2759

14 MAY 2011

Profesora
Luisa Maldonado
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO**
Presente.

De mi consideración.

En atención a la convocatoria realizada por la Comisión que usted preside, para que se realice una reunión de trabajo el día martes 10 de mayo de 2011, en la Sala de Sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, con el fin de hacer un análisis sobre los cuadros contenidos en el Art. 3 de los proyectos de reforma de las Ordenanzas 261 y 231, que contienen rangos de áreas de terreno y porcentajes de tolerancia a ser aplicados en las referidas normas.

Al respecto y en cumplimiento con esta disposición se informa:

Los funcionarios Arq. Luis Jácome, delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dr. Fabián Miranda, delegado de la Procuraduría Metropolitana, Arq. Milton Moreno y Arq. Simón Zúñiga, delegados de la Dirección Metropolitana de Catastro, asistieron a la referida reunión en la cual en base a la exposición realizada por la Dirección de Catastro se concluyó que los cuadros referidos son adecuados y que deberían ser aplicados en el proceso de regulación por excedentes de áreas rural y urbano respectivamente, por las siguientes consideraciones:

Cuadro Art. 3 Ordenanza 261

- 1.- Al establecer porcentajes de tolerancia por rangos de áreas de terreno (en Ha) permite tener un catastro más exacto y ordenado de las superficies de los terrenos rurales, facilitando con esto actos de transferencia de la propiedad.
- 2.- Los rangos de áreas propuesto se ajusta en su mayor parte a la zonificación existente en el DMQ, exceptuándose los que sobrepasan las 5 Ha (50.000 m²) en adelante.
- 3.- Los porcentajes de tolerancia están entre el 10% como máximo, que consta en la ordenanza vigente, y 3% como mínimo. Este último porcentaje es producto de experiencias de otros países como Perú, Paraguay y otros que lo aplican.
- 4.- Partiendo del 10% de tolerancia se ha ido disminuyendo una unidad porcentual hasta llegar al porcentaje mínimo del 3% por rangos de área. Se ha aplicado el concepto de tolerancia por error de área inversamente proporcional, es decir, a menor área mayor porcentaje de error y a mayor superficie menor porcentaje.
- 5.- De los ejemplos de regularización de áreas de terreno que se adjunta (1 foja útil), en la cual consta el procedimiento actual y la propuesta, se observa que la Municipalidad se beneficiaría por la aplicación de los rangos por área y porcentajes en la recaudación de los valores por la enajenación de excedentes de áreas.



CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 14 MAY 2011 1

HORA: 08:52

NOMBRE: Jaime

17/05/11
8:25



Cuadro Art. 3 Ordenanza 231

1.- El cuadro referido es aplicable solamente para los casos de predios que tienen antecedentes de planos de subdivisión o urbanización. Para los predios sin antecedentes se mantiene el porcentaje del 10%.

2.- Al igual que la Ordenanza anterior, el establecer porcentajes de tolerancia por rangos de áreas de terreno permite tener un catastro más exacto y ordenado de las superficies de los terrenos urbanos de predios que tienen antecedentes de planos de subdivisión o urbanización.

3.- Los porcentajes de tolerancia propuestos están entre el 8% como máximo y 4% como mínimo, y al igual que en la propuesta anterior, se ha aplicado el concepto de tolerancia por error de área inversamente proporcional, es decir, a menor área mayor porcentaje de error y a mayor superficie menor porcentaje. No se ha considerado a partir del 10% que consta en la Ordenanza vigente en consideración de que estos predios al ser producto de subdivisiones, para sus mediciones se emplearon equipos modernos, razón por la cual no se podría aceptar porcentajes más altos que los sugeridos.

4.- Los rangos de áreas propuestos se ajusta a la zonificación existente en el DMQ; sin embargo se sugiere modificar ligeramente el rango de 200,00 a 500,00 por el de 200,00 a 600,00 y el rango de 501,00 a 1.000,00 por el de 601,00 a 1.000,00 para guardar mayor coherencia con lo señalado. Adicionalmente este planteamiento se ajusta también a la cantidad de predios registrados en el catastro hasta abril del 2011 y que de acuerdo a los rangos de superficie sugeridos en el cuadro del Art. 3 de la ordenanza, presentan los siguientes porcentajes:

RANGOS DE ÁREAS (M2)	PORCENTAJE (%) DE PREDIOS
< 200,00	67
200,00 a 600,00	21
601,00 a 1.000,00	6
1.001,00 a 2.500,00	4
>2.500,00	2

TOTAL: 690.635 Predios

Nota: En el rango de área <200,00 m2 estarían los predios que constan declarados bajo el régimen de propiedad horizontal

5.- Al igual que en la propuesta de la Ordenanza anterior, de los ejemplos de regularización de áreas de terreno que se adjunta (1 foja útil), en la cual consta el procedimiento actual y la propuesta, se observa que la Municipalidad se beneficiaría por la aplicación de los rangos de áreas y porcentajes en la recaudación de los valores por la enajenación de excedentes de áreas.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo V.
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

FM/MM/SZ
Oficio No. 452-DIR

Se adjunta lo indicado (2 fojas útiles)

**EJEMPLOS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO
ORDENANZA 261**

DATOS		ACTUAL	DATOS		PROPUESTO	
PREDIO 1		5146655	PREDIO 1		5146655	
AREA ESCRITURAS (M2)		2,450.00	AREA ESCRITURAS (M2)		2,450.00	0.25 Ha
ÁREA PLANO (M2)		3,158.48	ÁREA PLANO (M2)		3,158.48	0.32 Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)		708.48	DIFERENCIA ÁREA (M2)		708.48	0.0708 Ha
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)		245.00	TOLERANCIA 10%		245.00	< 10,000
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		463.48	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		463.48	
VALOR X M2 (USD)		6.00	VALOR X M2 (USD)		6.00	
10 % VALOR (USD)		0.60	10 % VALOR (USD)		0.60	
VALOR TOTAL (USD)		278.09	VALOR TOTAL (USD)		278.09	

PREDIO 2		5041479	PREDIO 1		5041479	
AREA ESCRITURAS (M2)		14,112.00	AREA ESCRITURAS (M2)		14,112.00	1.41 Ha
ÁREA PLANO (M2)		17,263.00	ÁREA PLANO (M2)		17,263.00	1.73 Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)		3,151.00	DIFERENCIA ÁREA (M2)		3,151.00	0.3151 Ha
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)		1,411.20	TOLERANCIA 9%		1,270.08	De 10,000 a 25,000
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		1,739.80	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		1,880.92	
VALOR X M2 (USD)		0.50	VALOR X M2 (USD)		0.50	
10 % VALOR (USD)		0.05	10 % VALOR (USD)		0.05	
VALOR TOTAL (USD)		88.99	VALOR TOTAL (USD)		94.05	8.11 %

PREDIO 3		5783167	PREDIO 3		5783167	
AREA ESCRITURAS (M2)		30,000.00	AREA ESCRITURAS (M2)		30,000.00	3.00 Ha
ÁREA PLANO (M2)		49,706.93	ÁREA PLANO (M2)		49,706.93	4.97 Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)		19,706.93	DIFERENCIA ÁREA (M2)		19,706.93	1.97 Ha
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)		3,000.00	TOLERANCIA 8%		2,400.00	25,000 a 50,000
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		16,706.93	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		17,306.93	1.73 Ha
VALOR X M2 (USD)		0.32	VALOR X M2 (USD)		0.32	
10 % VALOR (USD)		0.03	10 % VALOR (USD)		0.03	
VALOR TOTAL (USD)		534.82	VALOR TOTAL (USD)		553.82	3.59 %

PREDIO 4		5029011	PREDIO 4		5029011	
AREA ESCRITURAS (M2)		80,000.00	AREA ESCRITURAS (M2)		80,000.00	8.00 Ha
ÁREA PLANO (M2)		267,294.62	ÁREA PLANO (M2)		267,294.62	26.73 Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)		187,294.62	DIFERENCIA ÁREA (M2)		187,294.62	18.73 Ha
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)		8,000.00	TOLERANCIA 7%		5,600.00	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		179,294.62	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)		181,694.62	18.17 Ha
VALOR X M2 (USD)		0.24	VALOR X M2 (USD)		0.24	
10 % VALOR (USD)		0.02	10 % VALOR (USD)		0.02	
VALOR TOTAL (USD)		4,303.07	VALOR TOTAL (USD)		4,380.67	1.34 %

EJEMPLOS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO
ORDENANZA 231-CONSIDERANDO LOTES PRODUCTO DE UN FRACCIONAMIENTO

DATOS	ACTUAL	DATOS	PROPUESTO		
PREDIO 1	220172	PREDIO 1	220172		
AREA ESCRITURAS (M2)	225.50	AREA ESCRITURAS (M2)	225.50		
ÁREA PLANO (M2)	376.52	ÁREA PLANO (M2)	376.52		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	151.02	DIFERENCIA ÁREA (M2)	151.02		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	22.55	TOLERANCIA 7%	15.79	200 a 600	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	128.47	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	135.24		
VALOR X M2 (USD)	60.00	VALOR X M2 (USD)	60.00		
10 % VALOR (USD)	6.00	10 % VALOR (USD)	6.00		
VALOR TOTAL (USD)	770.82	VALOR TOTAL (USD)	811.41	5.27	%

PREDIO 2	552506	PREDIO 2	552506		
AREA ESCRITURAS (M2)	490.00	AREA ESCRITURAS (M2)	490.00		
ÁREA PLANO (M2)	1,738.83	ÁREA PLANO (M2)	1,738.83		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,248.83	DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,248.83		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	49.00	TOLERANCIA 7%	34.30	200 a 600	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,199.83	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,214.53		
VALOR X M2 (USD)	20.00	VALOR X M2 (USD)	20.00		
10 % VALOR (USD)	2.00	10 % VALOR (USD)	2.00		
VALOR TOTAL (USD)	2,399.66	VALOR TOTAL (USD)	2,429.06	1.23	%

PREDIO 3	115810	PREDIO 3	115810		
AREA ESCRITURAS (M2)	1,700.00	AREA ESCRITURAS (M2)	1,700.00		
ÁREA PLANO (M2)	3,680.25	ÁREA PLANO (M2)	3,680.25		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,980.25	DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,980.25		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	170.00	TOLERANCIA 5%	85.00	1000 a 2500	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,810.25	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,895.25		
VALOR X M2 (USD)	30.00	VALOR X M2 (USD)	30.00		
10 % VALOR (USD)	3.00	10 % VALOR (USD)	3.00		
VALOR TOTAL (USD)	5,430.75	VALOR TOTAL (USD)	5,685.75	4.70	%

PREDIO 4	1030518	PREDIO 4	1030518		
AREA ESCRITURAS (M2)	4,637.00	AREA ESCRITURAS (M2)	4,637.00		
ÁREA PLANO (M2)	6,304.90	ÁREA PLANO (M2)	6,304.90		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,667.90	DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,667.90		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	463.70	TOLERANCIA 4%	185.48	> 2500	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,204.20	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,482.42		
VALOR X M2 (USD)	55.00	VALOR X M2 (USD)	55.00		
10 % VALOR (USD)	5.50	10 % VALOR (USD)	5.50		
VALOR TOTAL (USD)	6,623.10	VALOR TOTAL (USD)	8,153.31	23.10	%



Secretaría
General del
Concejo

20
Ing. Juan Solís:
- Aristi -
- Informar -
06/05/2011

Luz Mercedes
asistir con Arq
Zúñiga

CONVOCATORIA A REUNIÓN DE TRABAJO
COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL

CONFORME LO SOLICITADO POR LA CONCEJALA LUISA MALDONADO, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO, ME PERMITO CONVOCAR A USTEDES, A LA REUNIÓN DE TRABAJO, QUE LA MENCIONADA COMISIÓN, LLEVARÁ A CABO EL MARTES 10 DE MAYO DE 2011 A LAS 14:00 EN LA SALA DE SESIONES No. 2 DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO, CON EL FIN DE REALIZAR UN ANÁLISIS SOBRE LOS CUADROS CONTENIDOS EN EL ART. 3 DE LOS PROYECTOS DE REFORMA A LAS ORDENANZAS Nos. 231 y 261, EN LOS CUALES SE ENCUENTRAN TANTO LAS ÁREAS DE TERRENO, COMO LOS PORCENTAJES DE TOLERANCIA, ACEPTADOS PARA SER APLICADAS LAS NORMAS CONTEMPLADAS EN ESTAS ORDENANZAS.

LA PRESENTE CONVOCATORIA ESTÁ DIRIGIDA A:

FUNCIONARIOS CONVOCADOS:

SOC. JUAN PABLO MUÑOZ
SECRETARIO GENERAL DE
PLANIFICACIÓN

DR. FABIÁN ANDRADE
PROCURADOR METROPOLITANO

ARQ. CRISTIAN CÓRDOVA
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

ING. DANIEL HIDALGO
DIRECTOR METROPOLITANO DE
CATASTRO

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Pamela A.

DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS	
Fecha Recepción: 06 MAY 2011	Nota:
Atendido por:	



Cuadro Art. 3 Ordenanza 231

- 1.- El cuadro referido es aplicable solamente para los casos de predios que tienen antecedentes de planos de subdivisión o urbanización. Para los predios sin antecedentes se mantiene el porcentaje del 10%.
- 2.- Al igual que la Ordenanza anterior, el establecer porcentajes de tolerancia por rangos de áreas de terreno permite tener un catastro más exacto y ordenado de las superficies de los terrenos urbanos de predios que tienen antecedentes de planos de subdivisión o urbanización.
- 3.- Los porcentajes de tolerancia propuestos están entre el 8% como máximo y 4% como mínimo, y al igual que en la propuesta anterior, se ha aplicado el concepto de tolerancia por error de área inversamente proporcional, es decir, a menor área mayor porcentaje de error y a mayor superficie menor porcentaje. No se ha considerado a partir del 10% que consta en la Ordenanza vigente en consideración de que estos predios al ser producto de subdivisiones, para sus mediciones se emplearon equipos modernos, razón por la cual no se podría aceptar porcentajes más altos que los sugeridos.
- 4.- Los rangos de áreas propuestos se ajusta a la zonificación existente en el DMQ; sin embargo se sugiere modificar ligeramente el rango de 200,00 a 500,00 por el de 200,00 a 600,00 y el rango de 501,00 a 1.000,00 por el de 601,00 a 1.000,00 para guardar mayor coherencia con lo señalado. Adicionalmente este planteamiento se ajusta también a la cantidad de predios registrados en el catastro hasta abril del 2011 y que de acuerdo a los rangos de superficie sugeridos en el cuadro del Art. 3 de la ordenanza, presentan los siguientes porcentajes:

RANGOS DE ÁREAS (M2)	PORCENTAJE (%) DE PREDIOS
< 200,00	67
200,00 a 600,00	21
601,00 a 1.000,00	6
1.001,00 a 2.500,00	4
>2.500,00	2

TOTAL: 690.635 Predios

Nota: En el rango de área <200,00 m2 estarían los predios que constan declarados bajo el régimen de propiedad horizontal

5.- Al igual que en la propuesta de la Ordenanza anterior, de los ejemplos de regularización de áreas de terreno que se adjunta (1 foja útil), en la cual consta el procedimiento actual y la propuesta, se observa que la Municipalidad se beneficiaría por la aplicación de los rangos de áreas y porcentajes en la recaudación de los valores por la enajenación de excedentes de áreas.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo V.
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Oficio No. 452-DIR

Se adjunta lo indicado (2 fojas útiles)

**EJEMPLOS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO
ORDENANZA 261**

DATOS	ACTUAL
PREDIO 1	5146655
AREA ESCRITURAS (M2)	2,450.00
ÁREA PLANO (M2)	3,158.48
DIFERENCIA ÁREA (M2)	708.48
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	245.00
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	463.48
VALOR X M2 (USD)	6.00
10 % VALOR (USD)	0.60
VALOR TOTAL (USD)	278.09

DATOS	PROPUESTO		
PREDIO 1	5146655		
AREA ESCRITURAS (M2)	2,450.00	0.25	Ha
ÁREA PLANO (M2)	3,158.48	0.32	Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)	708.48	0.0708	Ha
TOLERANCIA 10%	245.00	< 10,000	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	463.48		
VALOR X M2 (USD)	6.00		
10 % VALOR (USD)	0.60		
VALOR TOTAL (USD)	278.09		

PREDIO 2	5041479
AREA ESCRITURAS (M2)	14,112.00
ÁREA PLANO (M2)	17,263.00
DIFERENCIA ÁREA (M2)	3,151.00
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	1,411.20
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,739.80
VALOR X M2 (USD)	0.50
10 % VALOR (USD)	0.05
VALOR TOTAL (USD)	86.99

PREDIO 1	5041479		
AREA ESCRITURAS (M2)	14,112.00	1.41	Ha
ÁREA PLANO (M2)	17,263.00	1.73	Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)	3,151.00	0.3151	Ha
TOLERANCIA 9%	1,270.08	De 10,000 a 25,000	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,880.92		
VALOR X M2 (USD)	0.50		
10 % VALOR (USD)	0.05		
VALOR TOTAL (USD)	94.05	8.11	%

PREDIO 3	5783167
AREA ESCRITURAS (M2)	30,000.00
ÁREA PLANO (M2)	49,706.93
DIFERENCIA ÁREA (M2)	19,706.93
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	3,000.00
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	16,706.93
VALOR X M2 (USD)	0.32
10 % VALOR (USD)	0.03
VALOR TOTAL (USD)	534.82

PREDIO 3	5783167		
AREA ESCRITURAS (M2)	30,000.00	3.00	Ha
ÁREA PLANO (M2)	49,706.93	4.97	Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)	19,706.93	1.97	Ha
TOLERANCIA 8%	2,400.00	25,000 a 50,000	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	17,306.93	1.73	Ha
VALOR X M2 (USD)	0.32		
10 % VALOR (USD)	0.03		
VALOR TOTAL (USD)	553.82	3.59	%

PREDIO 4	5029011
AREA ESCRITURAS (M2)	80,000.00
ÁREA PLANO (M2)	267,294.62
DIFERENCIA ÁREA (M2)	187,294.62
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	8,000.00
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	179,294.62
VALOR X M2 (USD)	0.24
10 % VALOR (USD)	0.02
VALOR TOTAL (USD)	4,303.07

PREDIO 4	5029011		
AREA ESCRITURAS (M2)	80,000.00	8.00	Ha
ÁREA PLANO (M2)	267,294.62	26.73	Ha
DIFERENCIA ÁREA (M2)	187,294.62	18.73	Ha
TOLERANCIA 7%	5,600.00		
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	181,694.62	18.17	Ha
VALOR X M2 (USD)	0.24		
10 % VALOR (USD)	0.02		
VALOR TOTAL (USD)	4,360.67	1.34	%

[Handwritten signature]

EJEMPLOS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO
ORDENANZA 231-CONSIDERANDO LOTES PRODUCTO DE UN FRACCIONAMIENTO

DATOS	ACTUAL	DATOS	PROPUESTO		
PREDIO 1	220172	PREDIO 1	220172		
AREA ESCRITURAS (M2)	225.50	AREA ESCRITURAS (M2)	225.50		
ÁREA PLANO (M2)	376.52	ÁREA PLANO (M2)	376.52		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	151.02	DIFERENCIA ÁREA (M2)	151.02		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	22.55	TOLERANCIA 7%	15.79	200 a 600	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	128.47	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	135.24		
VALOR X M2 (USD)	60.00	VALOR X M2 (USD)	60.00		
10 % VALOR (USD)	6.00	10 % VALOR (USD)	6.00		
VALOR TOTAL (USD)	770.82	VALOR TOTAL (USD)	811.41		5.27 %

PREDIO 2	552506	PREDIO 2	552506		
AREA ESCRITURAS (M2)	490.00	AREA ESCRITURAS (M2)	490.00		
ÁREA PLANO (M2)	1,738.83	ÁREA PLANO (M2)	1,738.83		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,248.83	DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,248.83		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	49.00	TOLERANCIA 7%	34.30	200 a 600	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,199.83	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,214.53		
VALOR X M2 (USD)	20.00	VALOR X M2 (USD)	20.00		
10 % VALOR (USD)	2.00	10 % VALOR (USD)	2.00		
VALOR TOTAL (USD)	2,399.66	VALOR TOTAL (USD)	2,429.06		1.23 %

PREDIO 3	115810	PREDIO 3	115810		
AREA ESCRITURAS (M2)	1,700.00	AREA ESCRITURAS (M2)	1,700.00		
ÁREA PLANO (M2)	3,680.25	ÁREA PLANO (M2)	3,680.25		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,980.25	DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,980.25		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	170.00	TOLERANCIA 5%	85.00	1000 a 2500	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,810.25	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,895.25		
VALOR X M2 (USD)	30.00	VALOR X M2 (USD)	30.00		
10 % VALOR (USD)	3.00	10 % VALOR (USD)	3.00		
VALOR TOTAL (USD)	5,430.75	VALOR TOTAL (USD)	5,685.75		4.70 %

PREDIO 4	1030518	PREDIO 4	1030518		
AREA ESCRITURAS (M2)	4,637.00	AREA ESCRITURAS (M2)	4,637.00		
ÁREA PLANO (M2)	6,304.90	ÁREA PLANO (M2)	6,304.90		
DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,667.90	DIFERENCIA ÁREA (M2)	1,667.90		
10 % ÁREA ESCRITURA (M2)	463.70	TOLERANCIA 4%	185.48	> 2500	
ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,204.20	ÁREA A CONSIDERARSE (M2)	1,482.42		
VALOR X M2 (USD)	55.00	VALOR X M2 (USD)	55.00		
10 % VALOR (USD)	5.50	10 % VALOR (USD)	5.50		
VALOR TOTAL (USD)	6,623.10	VALOR TOTAL (USD)	8,153.31		23.10 %

[Handwritten Signature]

ORDENANZA METROPOLITANA N.- 0261
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, el IC-201X-XXX emitido por la Comisión de Propiedad Municipal y Espacio Público;

CONSIDERANDO:

Que es responsabilidad de la Municipalidad 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; y, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que de conformidad con el artículo 605 del Código Civil ecuatoriano, son bienes del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño;

Que el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la definición y el procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias de área de terreno, provenientes de errores de medición.

Que es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de 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 rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de medición, fraccionamiento o lotización;

Que es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas rurales del Distrito Metropolitano de Quito,

15

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 57 literal a del Ley Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 8 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

Expide:

LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENO RURAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.

Art. 1.- Al final del Segundo Libro del Código Municipal, incluir un Título con el siguiente texto:

“TÍTULO...

DE LA ENAJENACION 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

CAPITULO I

DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS

DE SUPERFICIES DE TERRENO RURAL

Art. ...(1).- Por “excedentes o diferencias” se entenderán todos aquellos inmuebles cuyas superficies de terreno difieran en la realidad física verificada en campo, con relación al dato de superficie que consta en la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. ... (2).- Las diferencias de superficies de terreno podrían propiciarse por las siguientes causas u otras:

- a) Error en la medición de las dimensiones del Jote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Vías abiertas y ejecutadas por Organismos del Estado (Municipio, Concejo Provincial, Ministerio de Obras Públicas) que no cuenten con informes de aprobación y/o expropiación;
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas; y,
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

En cualquiera de los casos antes citados, para la definición de los límites de los linderos, pueden existir elementos físicos permanentes en el predio como: muros, cerramientos de ladrillo y/o bloque, adobe y/o tapial, hormigón, etc., elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otros, que definan y delimiten el bien inmueble; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico

CAPÍTULO II

DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

Art. ...(3).- Se aplicará la presente ordenanza en los casos de los inmuebles cuyas diferencias de áreas de terreno rebasen o sean superiores al porcentaje de tolerancia por rangos de áreas, establecidos en el siguiente cuadro:

TERRENO RURAL	
RANGOS DE AREAS (Ha)	TOLERANCIA (%)
< 1.00	10
De 1.00 a 2,5	9
2,5001 a 5,00	8
5,0001 a 10,00	7
10,0001 a 25,00	6
25,0001 a 50,00	5
50,0001 a 100,00	4
>100,0001	3

ZONIF.

se ha disminuido una variedad porcentual

Art. ...(4).- Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente y no concordante con las escrituras, mediante petición del interesado, son:

- a) Solicitud realizada por el propietario en la Administración Zonal correspondiente a la ubicación del inmueble.
- b) Carta del impuesto predial actualizada.
- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y papeleta de votación, o pasaporte para el caso de extranjeros o el RUC para el caso de Personas Jurídicas.
- d) Copia de la escritura pública inscrita.
- e) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- f) Plano protocolizado del levantamiento topográfico del terreno, con la referencia espacial WGS 84 TM Quito, con identificación del área y dimensiones de los linderos, firmado por el profesional en el área y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

En el caso de diferencias de área en más, el plano protocolizado del levantamiento topográfico deberá estar firmado por el profesional en el área, el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

El solicitante deberá realizar una Declaración Juramentada Protocolizada en una Notaría en la que declare que la legalización no afecta propiedad Municipal ni propiedad de terceros, así como tampoco exista juicio de linderos; y que deslinda de responsabilidad al Municipio en caso de suscitarse controversias producto del trámite.

En caso de que se demuestre falsedad en la documentación presentada u ocultamiento de información, la Municipalidad procederá a la revocatoria del acto administrativo respectivo.

g) Certificado de ventas para el caso de diferencia de áreas en menos.

Cuando el Municipio descubra los excedentes o diferencias de áreas de terreno por errores de medición, publicará los nombres de los propietarios a través de un medio de difusión colectiva a fin de que se acerquen a las Administraciones Zonales respectiva a la ubicación del bien inmueble, para que realicen el trámite de regularización correspondiente. En el sistema catastral, dicho predio quedará afectado mientras el propietario no realice el proceso de regularización.

Art. ...(5).- Cuando la diferencia de área de terreno en un inmueble sea mayor entre la ubicación física que lo establecido en la escritura, previa verificación en el campo, con sustento en el plano o levantamiento topográfico proporcionado por el propietario e informe técnico de la Dirección Metropolitana de Catastro, se seguirá el procedimiento que establece la ley para el caso de venta de lotes y adjudicación de fajas de terreno municipales, sin que sea necesario contrato de arrendamiento previo.

Para el efecto, la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, incorporará antes dichas áreas excedentes al patrimonio municipal a

través de la declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo Metropolitano.

Art. ... (6).- Antes de la suscripción de la escritura aclaratoria y por lo tanto de venta y legalización de excedentes de terreno, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará: el área excedente, el 10% del valor del metro cuadrado de terreno del precio de mercado en la cual se ubica el predio en análisis, el valor total de la diferencia de terreno (área excedente que multiplica al 10% del valor del precio de mercado), en función de la ordenanza de valoración vigente, y elevará el informe a la Comisión respectiva, que a su vez conocerá y solicitará los informes legales correspondientes.

Art. ... (7).- Con los informes, la Comisión encargada de la materia emitirá el informe pertinente para conocimiento y Resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

Art. ... (8).- Aprobada por el Concejo Metropolitano la enajenación del excedente de terreno, la Procuraduría Metropolitana elaborará la minuta respectiva realizando la rectificación, con todos los antecedentes y haciendo constar como documentos habilitantes, todos los informes y el plano o levantamiento topográfico.

Realizada la minuta, Procuraduría Metropolitana reportará a la Dirección Metropolitana Financiera, para la emisión del título de crédito respectivo por el valor del terreno. Luego de pagado el título, se procederá a la celebración e inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, y finalmente se realizará la actualización del catastro.

Art. ... (9).- Aprobado el informe de la comisión por parte del Concejo Metropolitano de Quito, la Procuraduría Metropolitana procederá a elaborar la minuta respectiva, realizando la rectificación con todos los antecedentes

y haciendo constar como documentos habilitantes, todos los informes y el plano o levantamiento topográfico.

Art. ...(10).- Realizada la minuta, la Procuraduría Metropolitana reportará a la Dirección Metropolitana Financiera para la emisión del título de crédito respectivo por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos que en este caso será equivalente al 50% de la Remuneración básica unificada. Luego de pagado el título, se procederá a la celebración e inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, y finalmente se realizará la actualización de catastro.

Art. ...(11).- Para los predios que han sido adjudicados o rematados por Instituciones del Estado, tales como el Ministerio de Agricultura, el Banco Nacional de Fomento, el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), etc., el propietario deberá iniciar el trámite respectivo ante la autoridad que le adjudicó el bien para que ésta determine el área real del terreno. La institución estatal, de considerar procedente, enajenará el área adicional y recibirá el pago del justo precio por dicho excedente adjudicado o rematado al particular.

Para la actualización del catastro, la Dirección Metropolitana de Catastro solicitará el plano o levantamiento topográfico con la escritura rectificada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. ...(12).- Para los predios que tengan una diferencia de área de terreno que supere el 10% en menos, el administrado deberá presentar el levantamiento topográfico georeferenciado suscrito por el profesional y el propietario, en el que se indique y consten graficados los linderos y los límites de los predios vecinos debidamente dimensionados y, los nombres de los colindantes, el plano debe estar protocolizado, por lo tanto adjuntar:

a. La firma de los colindantes en el plano referido, o

b. La declaración juramentada conjuntamente con el plano protocolizado, en la cual libera de total responsabilidad a la Municipalidad, respecto de los datos consignados en el referido documento, asumiendo por lo tanto la respectiva responsabilidad civil o penal que se pudiera derivar.

Con los referidos requisitos, la Dirección Metropolitana de Catastro elaborará el informe y remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio público para su conocimiento e informe correspondiente, previo a la resolución del Concejo Metropolitano. El valor a cobrar por parte de la Municipalidad será el 50% de la Remuneración Básica Unificada, correspondiente gastos por servicios y trámites administrativos.

Art. ... (13).- Esta Ordenanza no es aplicable para los casos en que el propietario pueda presentar una aclaratoria a la escritura realizada por el propietario o propietarios anteriores. Tampoco cuando las diferencias sean producto de fraccionamientos aprobados, prescripciones adquisitivas de dominio y declaratorias de propiedad horizontal.

Art. ... (14).- Los valores que ingresen a la Dirección Metropolitana Financiera producto de la legalización de las diferencias de área de terreno, deberán ser destinados al rubro que la Municipalidad ha considerado para el pago de las obligaciones que la Entidad Edilicia mantiene por concepto de afectaciones producto de declaratorias de utilidad pública.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Derogatoria.- Quedan sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la presente Ordenanza Metropolitana.

Segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en segundo y definitivo debate, sin perjuicio de que sea publicada en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXXXX del 201X.

*Informe a Procurador o Subprocurador
con el fin de tener acceso a los datos
Administración General*

**ORDENANZA METROPOLITANA N.- 0231
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos, el IC-201X-XXX emitido por la Comisión de Propiedad Municipal y Espacio Público;

CONSIDERANDO

Que es responsabilidad de la Municipalidad 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; y definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que de conformidad con el artículo 605 del Código Civil ecuatoriano, son bienes del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño;

Que el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la definición y el procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias de área de terreno, provenientes de errores de medición.

Que es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de 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 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;

Que es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas consolidadas, y en las áreas urbanas de las parroquias rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 57 literal a del Ley Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 8 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

Expide:

LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENO URBANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.

Art. 1.- Al final del Segundo Libro del Código Municipal, incluir un Título con el siguiente texto:

“TITULO

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

CAPÍTULO I

DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS

DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO

Art.1- Por "excedentes o diferencias" se entenderán todos aquellos inmuebles cuyas superficies de terreno excedan en la realidad física verificada en campo, con relación al dato de superficie que consta en la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 2- Las diferencias de superficies de terreno podrían propiciarse por las siguientes causas u otras:

- a) Error en la medición de las dimensiones de/lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno.
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura.
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene e/lote de terreno.
- e) Vías abiertas y ejecutadas por Organismos del Estado (Municipio, Concejo Provincial, Ministerio de Obras Públicas) que no cuenten con informes de aprobación y expropiación
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas.
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

En cualquiera de los casos antes citados, para la definición de los límites de los linderos, pueden existir elementos físicos permanentes en el predio como: muros, cerramientos de ladrillo y/o bloque, adobe y/o tapial,

hormigón, etc., o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico.

CAPÍTULO II

DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

Art. 3- Para los casos de los inmuebles que no existan antecedentes de planos aprobados de subdivisión o urbanización, se aplicará la presente ordenanza cuando cuyas diferencias de áreas de terreno rebasen o sean superiores al diez por ciento (10%) del área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto con relación al área de terreno medida en campo, y sustentada en el levantamiento topográfico correspondiente.

Para los casos de los inmuebles que tienen antecedentes de planos de subdivisión o urbanización, aprobados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza, cuyas diferencias de áreas de terreno rebasen o sean superiores al porcentaje de tolerancia por rangos de áreas de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

TERRENO URBANO	
RANGOS DE AREAS (M2)	TOLERANCIA (%)
< 200,00	8
200,00 a 500,00	7.0
501,00 a 1.000,00	6.0
1.001,00 a 2.500,00	5.0
> 2.501,00	4.0

Handwritten notes on the left side of the table:

- 300 - 400 - 500
- 800 -
- 1250

Handwritten annotations on the table:

- A circle is drawn around the 7.0 tolerance value in the 200,00 a 500,00 range.
- The number 600 is written next to the 500,00 value in the 200,00 a 500,00 range.
- The number 600 is written next to the 501,00 value in the 501,00 a 1.000,00 range.

Art. 4- Los requisitos básicos para la revisión, y legalización de áreas de terreno excedente y no concordante con las escrituras, mediante petición del interesado, son:

- a) Solicitud (con la declaración antes citada), realizada por el propietario a la Administración Zonal correspondiente a la ubicación del bien inmueble.
- b) Carta del impuesto predial actualizada.
- c) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y papeleta de votación, o pasaporte para el caso de extranjeros, o el RUC para el caso de Personas Jurídicas.
- d) Copia de la escritura pública inscrita.
- e) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- f) Plano protocolizado del levantamiento topográfico del terreno, con la referencia espacial WGS 84 TM Quito, con identificación del área y dimensiones de los linderos, firmado por el profesional en el área, y el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

En el caso de diferencias de área en más, el plano protocolizado del levantamiento topográfico deberá estar firmado por el profesional en el área, el o los propietarios del inmueble objeto del trámite.

El solicitante deberá realizar una Declaración Juramentada Protocolizada en una Notaría en la que declare que la legalización no afecta propiedad Municipal ni propiedad de terceros y que deslinda de responsabilidad al Municipio en caso de suscitarse controversias producto del trámite.

g) En caso que la propiedad colinde con quebrada o quebradilla, ríos o espejos de agua adjuntaran una certificación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Cuando el Municipio descubra los excedentes o diferencias de áreas de terreno por errores de medición, publicará los nombres de los propietarios a través de un medio de difusión colectiva para que se acerquen a las Administraciones Zonales para que realicen el trámite de regularización correspondiente. En el sistema catastral, dicho predio quedará afectado hasta cuando el propietario se acoja al proceso de regularización.

Art. 5- Cuando la diferencia de área de terreno en un inmueble sea mayor entre la ubicación física que lo establecido en la escritura previa verificación en el campo, con sustento en el plano o levantamiento topográfico e informe técnico de la Dirección Metropolitana de Catastro, se seguirá el procedimiento que establece la ley para el caso de venta de lotes y adjudicación de fajas de terreno municipales, sin que sea necesario contrato de arrendamiento previo.

Para el efecto, la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, incorporará antes dichas áreas excedentes al patrimonio municipal a través de la declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo Metropolitano.

Art. 6- Antes de la suscripción de la escritura aclaratoria y de legalización del excedente del área de terreno, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará: el área excedente, el 10% del valor del metro cuadrado de terreno del precio de mercado en la cual se ubica el predio en análisis, el valor total de la diferencia de terreno (área excedente que multiplica al 10% del valor del precio de mercado), en función de la ordenanza de valoración vigente a la fecha, y elevará e/informe a la Comisión respectiva, que a su vez conocerá y solicitará los informes legales correspondientes.

Al ser un proceso de apoyo para el contribuyente para que proceda a arreglar las medidas, cabidas se considera aplicar el 10% del valor del precio de mercado respectiva como política institucional.

Art. 7- Con los informes, la Comisión encargada de la materia emitirá el informe pertinente para el Concejo Metropolitano de Quito, quien podrá decidir la regularización del excedente o diferencia de área.

Art. 8- Aprobada la regularización del excedente de terreno por parte del Concejo Metropolitano de Quito, la Procuraduría Metropolitana procederá a elaborar la minuta respectiva, realizando la rectificación con todos los

antecedentes y haciendo constar como documentos habilitantes, todos los informes y el plano o levantamiento topográfico.

Realizada la minuta, Procuraduría Metropolitana reportará a la Dirección Metropolitana Financiera, para la emisión del título de crédito respectivo por el valor del terreno. Luego de pagado el título, se procederá a la celebración e inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, y finalmente se realizará la actualización del catastro.

Art. 9- Sí el predio tiene un área inferior y que supere superiores al diez por ciento (10%) del área de terreno establecido en la escritura como cuerpo cierto y no existan antecedentes de planos aprobados de subdivisión o urbanización, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará el área que se ha disminuido mediante un informe técnico con el respectivo plano topográfico presentado por el propietario con firma de responsabilidad de un profesional en el área, y la elevará a la Comisión respectiva que a su vez solicitará el informe legal correspondiente.

Art. 10- Con los informes, la Comisión respectiva emitirá el informe pertinente para conocimiento y Resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

Art. 11- Aprobado el informe de la Comisión por parte del Concejo Metropolitano de Quito, la Procuraduría Metropolitana procederá a elaborar la minuta respectiva, realizando la rectificación con todos los antecedentes y haciendo constar como documentos habilitantes, todos los informes y el plano o levantamiento topográfico.

Realizada la minuta, la Procuraduría Metropolitana reportará a la Dirección Metropolitana Financiera para la emisión del título de crédito respectivo por el valor de servicios y trámites administrativos que en este caso será equivalente al 50% del salario básico unificado. Luego de pagado el título,

se procederá a la celebración e inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, y finalmente se realizará la actualización de catastro.

Esta Ordenanza no es aplicable para los casos en que el propietario pueda presentar una aclaratoria a la escritura realizada por el propietario o propietarios anteriores. Tampoco cuando las diferencias sean producto de ~~fraccionamientos~~ aprobados con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, prescripciones adquisitivas de dominio y declaratorias de propiedad horizontal.

Art. 12.- Los valores que ingresen a la Dirección Metropolitana Financiera producto de la legalización de las diferencias de área de terreno, deberán ser destinados al rubro que la Municipalidad ha considerado para el pago de las obligaciones que la Entidad Edilicia mantiene por concepto de afectaciones producto de declaratorias de utilidad pública.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Derogatoria.- Quedan sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la presente Ordenanza Metropolitana.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXXXXXX del 201X.



Manuel Bohórquez
 CONCEJAL
 METROPOLITANO DE QUITO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

*Propiedad f
 bl puf*

2010-2759

Oficio No. 0078 MBT-CMQ-2011

Fecha: Quito 23 de Marzo 2011

Profesora
Luisa Maldonado
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE
PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
 Presente

De mi consideración:

Con relación al oficio No. 1210 del 16 de marzo del 2011, mediante el cual se adjunta los Proyectos de Ordenanzas que modifican a las Ordenanzas N° 231 y 261, las cuales regulan las enajenaciones de excedentes o diferencias de aéreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito. Al respecto me permito dar a conocer lo siguiente:

En primer lugar felicitar a usted en su calidad de presidenta de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, por impulsar y concretar la normativa jurídica que permita avanzar en este tema trascendental para la ciudad, por otro lado permitame hacer conocer una observación que puede estar considerada como un aporte a la Ordenanza.

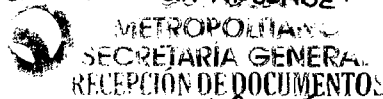
- Sera conveniente la unificación de las Ordenanzas que contemplen un solo cuerpo legal, que regule tanto las enajenaciones de excedente como la legalización de las diferencias de terreno, en razón de que las dos son complementarias y se trata de temas similares.
- Dentro del Capítulo II DE LOS PROCEDIMIENTOS TECNICOS ADMINISTRATIVOS, se debe incluir: Art.... (14) Los valores que ingresen a la Dirección Financiera producto de la enajenación, venta, legalización, de diferencias de áreas deberán ser transferidos de manera inmediata a la EPMOPM, para que se lo destine al pago de las obligaciones que la Empresa tiene pendiente, por concepto de afectaciones por la Obra Pública, realizada por la misma.

Aprovecho la oportunidad para reitera mis sentimiento de más alta consideración y mi compromiso de trabajar en todas las propuestas que estén encaminadas al progreso y desarrollo del Distrito.

Atentamente,

Ing. Manuel Bohórquez
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO
 MBT/JA/Fernando A.
 2011-03-23

CC: ABOGADA PATRICIA ANDRADE



SECRETARIA GENERAL
 RECEPCION DE DOCUMENTOS
 FECHA: 23 MAR 2011
 HORA: 10:05
 NOMBRE: R. K. Mesa

MUNICIPIO DE QUITO
CONCEJAL LUISA MALDONADO M.

RECIBIDO:.....
 FECHA: RECIBIDO 23 MAR 2011
 HORA: 9:56
 FIRMA: *Luisa Maldonado*

*24/03/11
 11:00*