



Administración
General

**Dirección
Metropolitana
de Catastro**

*Agregor a
Expediente f.*

Oficio N°

0004982

Quito,

17 JUL 2012

Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.

De acuerdo a su solicitud dirigida al Señor Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio SG 2409 del 12 de julio de 2012, adjunto al presente envío la propuesta del texto de la fórmula del ETAM que será incluida en la ordenanza aprobada como sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 163, texto que se lo remitió en medio magnético al Abogado Diego Almeida vía correo electrónico del día jueves 12 del presente mes y año.

Particulares que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente

Ing. Daniel Hidalgo Vilalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Adj: Lo indicado.

Cc: Eco. Rubén Flores A. – Administrador General del MDMQ



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 17 JUL 2012

HORA: 10:00

FIRMA RECEPCIÓN: *[Firma]*

NUMERO HOJA: - 1 -

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

- a. Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a 100 m² (cien metros cuadrados) se considerará un ETAM igual al 10% (diez por ciento)
- b. Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a 100 m² (cien metros cuadrados) el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

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

Donde:

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

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²); y,

√ = Se refiere a la raíz cuadrada.

- c. Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a 5000 m² (cinco mil metros cuadrados) se considerará un ETAM igual al 10% (diez por ciento)
- d. Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a 5000 m² (cinco mil metros cuadrados) el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

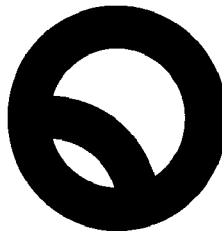
$$ETAM = 610 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

Donde:

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

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²); y,

√ = Se refiere a la raíz cuadrada.



2012-071456

Secretaría
General del
Concejo

SG 2409

12 JUL 2012

Economista
Rubén Flores Ágreda
Administrador General
Presente

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria de 11 de julio de 2012, aprobó en segundo debate el proyecto de ordenanza sustitutiva de la ordenanza metropolitana No. 163, que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de área de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición, formulando entre otras, la siguiente observación:

- Incluir, sea en el cuerpo de la ordenanza (artículo 2) o como un anexo técnico de la misma, la fórmula de cálculo del Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), con el detalle de cada una de las variables de la misma.

En tal virtud, solicito a usted se sirva remitir a esta Secretaría el texto de la fórmula del ETAM que será incluida en la ordenanza aprobada, de conformidad con las disposiciones dictadas por el Concejo Metropolitano.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

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

C.C. Ing. Daniel Hidalgo Villalba – Director Metropolitano de Catastro

ADMINISTRACION GENERAL
MUNICIPIO DEL D.M.Q.
RECIBIDO

INSTITUCION.....
FECHA..... 12 JUL 2012
NOMBRE.....



Secretaría
General del
Concejo

OBSERVACIONES DE SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 163, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

- Incluir en la ordenanza los parámetros técnicos para el cálculo del Error Técnico de Admisible de Medición. *(Dr. Norman Wray)*
- Aclarar en la disposición general segunda sobre el trámite de regularización de excedentes o diferencias de áreas en los procesos de regularización de barrios, de tal forma que se pueda exceptuar en estos casos la obligatoriedad de presentar todos los requisitos del numeral 2 del Art. 8 del proyecto. *(Ec. Elizabeth Cabezas)*
- Aclarar en la disposición general primera que el precio a pagarse por la expropiación y adjudicación en el caso de verificarse excedente de áreas de terreno será el avalúo comercial. *(Dr. Pablo Ponce)*

PAB/Julio 13 de 2012



Agregar expte. Ord. 163

11.07.2012:

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Dénnecey Trujillo Verdesoto
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio **00369** 2012-DT-MDMQ

Quito,

DESPACHADO 04 JUL 2012



Alcaldía
Metropolitana

RECEPCION

0007046

No. TRÁMITE:.....

FECHA DE INGRESO: 05 JUL 2012.....

RECIBIDO POR: Graciela.....

Inf. 3952300 ext. 12318 - 12306

Dr.
Augusto Barrera
PRESIDENTE CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

Señor Presidente del Concejo Metropolitano de Quito por su intermedio, presento al Concejo Metropolitano de Quito, mis observaciones:

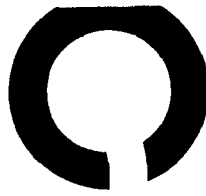
1. Respecto del Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012, materia de análisis en el punto IV de la Sesión Ordinaria de Concejo Metropolitano del 4 de julio de 2012, para su tratamiento en Segundo Debate:

- Incluir en los considerandos de este proyecto de Ordenanza, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador y el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la coordinación que debe darse por ley entre los diferentes niveles de gobiernos autónomos.

- Que se incluya en la parte respectiva de esta ordenanza el siguiente articulado:

“La entidad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito competente para este trámite, coordinará el desarrollo del mismo con los distintos niveles de gobiernos autónomos descentralizados, particularmente, con los gobiernos parroquiales correspondientes en cada caso.”

2. En lo referente a la Circular No. 042 de la Secretaría General del Concejo, que hace referencia a la incorporación del informe No. Ic-2012-193 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, relacionado con la autorización de uso del espacio público, y su subsuelo a favor de la compañía Urbanizadora Naciones Unidad S.A., me permito manifestarle, que de conformidad con lo establecido en el artículo 318 del Código Orgánico de



CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Dénnecy Trujillo Verdesoto

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, este punto no podría ser incorporado mediante modificación del orden del día, por tratarse de un asunto que requiere informe de comisión.

Atentamente,

Dénnecy Trujillo Verdesoto

Concejala Metropolitana de Quito

FP/AB.

2012-07-04



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 05 JUL 2012

HORA: 6:25

FIRMA RECEPCIÓN: *[Handwritten Signature]*

NUMERO HOJA: 2h. copias



Administración
General

Concejo 7

11.07.2012: Aprobado
en segundo debate
con observaciones 7

Oficio No. 2400
Quito, 29 de junio de 2012

Señor doctor
Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO
Presente.

Señor Alcalde Metropolitano,

**Ref.: Segundo Debate Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la
Ordenanza Metropolitana No. 163**

En la Sesión Pública Ordinaria del Concejo Metropolitano celebrada el 21 de junio de 2012 se llevó a cabo el PRIMER DEBATE de la Ordenanza Metropolitana No. 163, proyecto presentado por el ejecutivo de la Municipalidad a través de la Administración General.

En este acto, las señoras y señores Concejales y Concejales Metropolitanos realizaron algunas observaciones al Proyecto propuesto. El Señor Alcalde (e) Jorge Albán dispuso que a través de la Comisión de Propiedad Espacio Público y en coordinación con la Administración General se realice un taller de trabajo al cual se invitaría a todo el Concejo para tratar las observaciones propuestas.

Este taller fue realizado y las observaciones realizadas analizadas; aquellas pertinentes fueron incluidas en el Proyecto de Ordenanza. Mediante Oficio No. 2264 la abogada Patricia Andrade Baroja remite oficialmente a esta Administración General el expediente completo que incluye el texto del Proyecto que incluye las observaciones planteadas.

Con estos antecedentes remito el expediente completo a fin de que el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sea puesto en conocimiento del Cuerpo Edificio en SEGUNDO DEBATE.

Atentamente,

Rubén Flores Ágreda

ADMINISTRADOR GENERAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mdávila/29-06-12 | |
| | mvivero/29-06-12 | |

cc. Abogada Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO**



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 29 JUN 2012

HORA: 16:50

FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]

NUMERO HOJA:

2264. Remite Proyecto de Ordenan[..]impreso por Rosa Guadalupe Baez (rosa.baez@quito.gov.ec)[..]

| | | | |
|---------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| Estado: | abierto | Antigüedad: | 1 hora 15 minutos |
| Prioridad: | 3 - normal | Creado: | 29/06/2012 - 09:11:47 |
| Cola: | DIRECCION METROPOLIT D GESTION D BIENES INMUEBLES | Tiempo contabilizado: | 0 |
| Bloquear: | bloquear | Pendiente hasta: | - |
| Nº cliente: | 12 | | |
| Propietario: | mvivero (Mario Vivero Espinel) | | |

Linked Objects

Padre: Ticket2012-065067: 2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia .

Customer Infos

Nombre: SECRETARIA GENERAL
Apellido: CONCEJO METROPOLITANO
Nombre de Usuario: SECRETARIA CONCEJO METROPOLITANO
Correo: secgconcejo@quito.gov.ec

Articles

De: "SECRETARIA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO" <secgconcejo@quito.gov.ec>
Para: DIRECCION METROPOLIT D GESTION D BIENES INMUEBLES
Asunto: 2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia .
Creado: 29/06/2012 - 09:11:47 por customer
Tipos: phone
Anexo: 2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia ..pdf (169.3 KBytes)

2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia. Adj 55 fojas

D.G.B.INMUEBLES.- ANALIZAR, EMITIR INFORME CONJUNTO PARA 2DO DEBATE

2264. Remite Proyecto de Ordenan[...]

impreso por Miriam de los Angeles Alban Montalvo[...]

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Estado: | abierto | Antigüedad: | 0 minuto |
| Prioridad: | 3 - normal | Creado: | 28/06/2012 - 09:51:15 |
| Caja: | ADMINISTRACION GENERAL::Administración General | Tiempo contabilizado: | 0 |
| Bloquear: | bloquear | Pendiente hasta: | - |
| Nº cliente: | 12 | | |
| Propietario: | reflores (Ruben Flores Agreda) | | |

Customer Infos

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Nombre: | SECRETARIA GENERAL |
| Apellido: | CONCEJO METROPOLITANO |
| Nombre de Usuario: | SECRETARIA CONCEJO METROPOLITANO |
| Correo: | secgconcejo@quito.gov.ec |

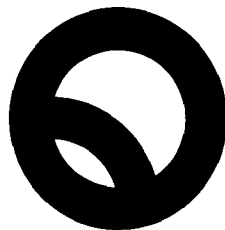
*D. Catastro
D. B. B. Inmuebles 65527
D. Tributaria 65528
D. Informática 65534*

Articles

| | |
|---------|---|
| De: | "SECRETARIA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO" <secgconcejo@quito.gov.ec> |
| Para: | ADMINISTRACION GENERAL::Administración General |
| Asunto: | 2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia. |
| Creado: | 28/06/2012 - 09:51:15 por customer |
| Tipos: | phone |
| Anexo: | 2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia .pdf (169.3 Kbytes) |
| | 2264. Remite Proyecto de Ordenanza en referencia. Adj 55 fojas |

*Cancela y, emitir informe
conjunto para solo
debe ser.
27/06/2012*

RECIBIDO 23 JUN 2012
Edes
EDUARDO DEL CASTILLO B.



URGENTE

2012 - 065067

Secretaría
**General del
Concejo**

SG

2264

28 JUN 2012

Economista
Rubén Flores Ágreda
Administrador General
Presente

El miércoles 27 de junio del año en curso se realizó un taller con la presencia de varios señores y señoras concejales y técnicos de la Administración, en el que se sistematizaron las observaciones formuladas por la Corporación Edilicia al proyecto de ordenanza sustitutiva de la ordenanza metropolitana No. 163, que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de área de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

En virtud de lo anterior, remito a usted el proyecto de ordenanza en referencia, con el fin de que lo analice y de ser el caso lo remita oficialmente para su tratamiento en segundo debate.

Adjunto expediente con documentación constante en 55 fojas, incluido el proyecto de ordenanza.

Atentamente,

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

DXAC

ADMINISTRACION GENERAL
MUNICIPIO DEL D.M.Q.
RECIBIDO
INSTITUCION: 28 JUN 2012
FECHA: 28 JUN 2012
NOMBRE: [Handwritten Name]

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, los informes

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República prescribe que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";
- Que**, 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, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.";
- Que**, el artículo 466 del mismo cuerpo normativo 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 de la norma ibídem 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, mediante Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;

Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

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:

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

Artículo 1.- Sustitúyanse los Títulos innumerados "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*" y "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*", ubicados al final

del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261, sancionada el 23 de octubre de 2008 y Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012, por el siguiente 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.

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"), aquellas 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.

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

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

El ETAM será fijado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano mediante una norma técnica.

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

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles.
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia metropolitana a la información del catastro.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo... (8).- Iniciativa de la regularización.-

1. Sin perjuicio de lo previsto en el 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 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Administración Zonal competente, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, y que deberá cumplir con los requisitos documentales establecidos en dicho documento, 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 planimétrico georeferenciado del terreno.

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

3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días (15 días) se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación 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... (9).- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias, a iniciativa del 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 establecido a través del valor del AIVA correspondiente y aplicado al predio específico (valor en lote); y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título.

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

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

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

- (i) Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
- (ii) Declarará la existencia de las diferencias.

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

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 unificado; así como, en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

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

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

| Rango | Valor del precio de adjudicación del excedente | | Descuento |
|-------|--|--------------|-----------|
| | Desde | Hasta | |
| 1 | \$0,00 | \$10.000,00 | 95% |
| 2 | \$10.000,01 | \$30.000,00 | 90% |
| 3 | \$30.000,01 | \$50.000,00 | 85% |
| 4 | \$50.000,01 | \$150.000,00 | 80% |

| | | | |
|---|--------------|--------------|-----|
| 5 | \$150.000,01 | \$300.000,00 | 75% |
| 6 | \$300.000,01 | \$600.000,00 | 70% |
| 7 | \$600.000,01 | En adelante | 50% |

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

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

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

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

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

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

2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del artículo primero del presente Título.

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

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

Disposiciones Generales.-

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicará descuentos para efectos de adjudicación.

Segunda.- En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados (regularización de barrios), el acto normativo de regularización del barrio sustituirá a los requisitos exigidos por el artículo 8 numeral 2 de la presente Ordenanza luego de lo cual se seguirá el mismo procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias

de área. En los procesos que se encuentren en trámite, en caso de excedentes se aplicará un descuento general del 95% del valor comercial del metro cuadrado según el valor en lote.

Disposiciones Transitorias.-

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

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

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, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.

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

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

Disposición Final.-

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



Comisión de Suelo y
Ordenamiento Territorial

Econ. Elizabeth Cabezas
Presidenta

Quito, 27 de junio del 2012
Oficio No.479 -EC

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

De mi consideración:

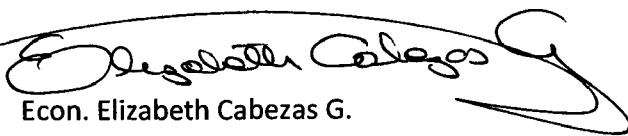
Por medio de la presente remito a Usted las observaciones a la reforma a la Ordenanza Metropolitana No 163 que establece el Régimen Administrativo de regulación de Excedentes o Diferencias de áreas de Terreno Urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

Propuesta de cambio

En el art.- 2 **Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición**, se debe considerar:

- a) *Se establecerá como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición un margen de tolerancia de mas o en menos del 10%*
- b) *En casos de existir diferencias en menos provenientes de los errores de medición en las áreas de terreno de los procesos de regularización deberá contemplarse en la ordenanza de cada barrio el pago del 50% del SMU para aclarar dicha diferencia.*
- c) *Que la Dirección Metropolitana de Catastros a través de la ETAM establezca un procedimiento simple y ágil para tramitar tales diferencias*

Con un atento y cordial saludo,



Econ. Elizabeth Cabezas G.

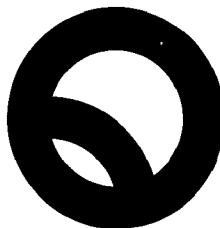
CONCEJALA

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EC./lt.

48

RECIBIDO 27 JUN 2012
Andrea Clavijo



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 2208

25 JUN 2012

**Profesora
Luisa Maldonado
Presidenta de la Comisión de Propiedad y Espacio Público
Presente**

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 21 de junio de 2012, luego de conocer el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición, **resolvió:** aprobar el texto en primer debate, recoger las observaciones formuladas cuya síntesis se adjunta a la presente resolución; y remitir el expediente a la Comisión de su presidencia, con el fin de que se analicen dichas observaciones y se emita el dictamen correspondiente previo conocimiento del proyecto en segundo debate.

Adjunto expediente con documentación constante en 44 fojas.

Atentamente,

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

DXAC

RECIBIDO 25 JUN 2012
Mónica
10:05



Secretaría
**General del
Concejo**

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 163, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

- Analizar el concepto de cuerpo cierto y las dificultades que esta figura pueda representar para la aplicación de la ordenanza. *(Dr. Norman Wray)*
- Determinar que el trámite de regularización se deberá cumplir cuando la diferencia de área sea superior al 10%, ya sea en más o menos. *(Ec. Elizabeth Cabezas)*
- Verificar la factibilidad de la aplicación de la ordenanza en las parroquias rurales. *(Ec. Dénnecey Trujillo)*
- En el caso de la autoridad administrativa competente, prevista en el artículo 6, analizar el caso de las parroquias rurales representadas por sus gobiernos autónomos descentralizados parroquiales. *(Ec. Dénnecey Trujillo)*.
- En inciso tercero del Art. 2, luego de la palabra "diferencia" agregar "o excedente". *(Dr. Pablo Ponce)*
- Verificar la pertinencia de requerir la declaración jurada prevista en el numeral 2 del Art. 8. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Analizar la pertinencia de la disposición general primera pues el concepto de expropiación vs adjudicación vs descuentos son aparentemente contradictorias. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Analizar la posibilidad de exonerar en su totalidad el pago del trámite de regularización. *(Dr. Moisés Obando – Marco Ponce)*



Secretaría
**General del
Concejo**

- Analizar la posibilidad de abreviar el trámite a la sola presentación del levantamiento topográfico sin objeción de los colindantes. *(Dr. Moisés Obando)*
- Analizar en los casos de diferencias de terreno, quién deberá devolver lo pagado a los perjudicados que compraron un área que resultó menor. *(Marco Ponce)*

PAB/junio de 2012



El 06.06.2012: Concluido en primer debate con observaciones. Se remite a Comisión de

**Procuraduría Propiedad
Metropolitana** f

Expediente No.1178-2012
Quito, 18 de junio de 2012

Señora
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
Presente.-

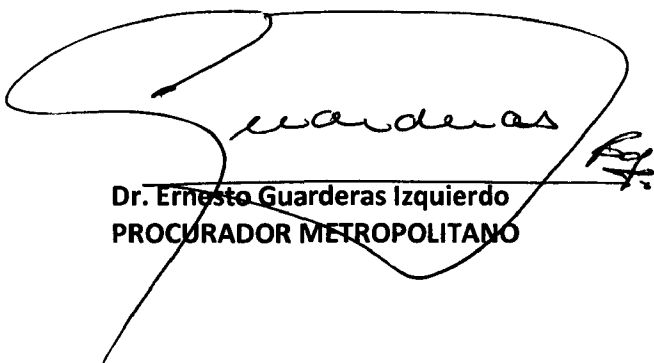
Referencia: Oficio No.SG 2128 de 18 de junio de 2012

De mi consideración:

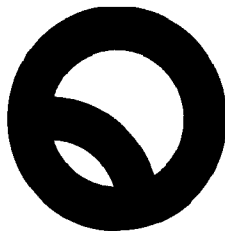
En atención al Oficio de la referencia al que adjunta el proyecto final de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza 163, advierto conformidad del texto propuesto con el ordenamiento jurídico constitucional, legal y metropolitano, por lo que expido **INFORME FAVORABLE** para que el mismo sea conocido en primer debate en el Concejo Metropolitano de Quito.

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones sobre las incorporaciones que se hagan a este proyecto de Ordenanza serán de responsabilidad de las autoridades competentes del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Dr. Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 18.06.2012
HORA: 19:00
NOMBRE: f



Administración
General

Oficio No. 2119 – A
Quito, 18 de junio de 2012

Señora abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**
Presente.

Señora Secretaria General,

En atención a observaciones realizadas y luego del análisis respectivo de las mismas, remitimos a Usted el Proyecto definitivo de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 que ha sido concertado con la Procuraduría Metropolitana. Se servirá solicitar el INFORME LEGAL FAVORABLE necesario para su conocimiento y debate del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Rubén Flores Ágreda
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mdavila/18-06-12 | |
| | mvivero/18-06-12 | |

cc. Doctor Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO

METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCION DE ORDENES
FECHA: 18.06.2012
HORA: 19:00
NOMBRE:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, los informes

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República prescribe que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";
- Que,** 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, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.";
- Que,** el artículo 466 del mismo cuerpo normativo 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 de la norma ibídem 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, mediante Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, 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, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

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:

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

Artículo 1.- Sustitúyanse los Títulos innumerados "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*" y "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*", ubicados al final

f
A
41

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 y Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012, por el siguiente 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.**

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"), aquellas 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.

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

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

El ETAM será fijado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano mediante una norma técnica.

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

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles.
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia metropolitana a la información del catastro.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo... (8).- Iniciativa de la regularización.-

1. Sin perjuicio de lo previsto en el 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 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Administración Zonal competente, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, y que deberá cumplir con los requisitos documentales establecidos en dicho documento, 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 planimétrico georeferenciado 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, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación 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... (9).- Informe preceptivo.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias, a iniciativa del 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:

f
\$

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado establecido a través del valor del AIVA correspondiente y aplicado al predio específico (valor en lote); y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título.

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

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

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

- (i) Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
- (ii) Declarará la existencia de las diferencias.

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

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

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

| Rango | Valor del precio de adjudicación del excedente | | Descuento |
|-------|--|--------------|-----------|
| | Desde | Hasta | |
| 1 | \$0,00 | \$5.000,00 | 95% |
| 2 | \$5.001,00 | \$10.000,00 | 90% |
| 3 | \$10.001,00 | \$50.000,00 | 85% |
| 4 | \$50.001,00 | \$150.000,00 | 80% |
| 5 | \$150.001,00 | \$300.000,00 | 75% |
| 6 | \$300.001,00 | \$600.000,00 | 70% |

Handwritten signature

| | | | |
|---|--------------|-------------|-----|
| 7 | \$600.001,00 | En adelante | 50% |
|---|--------------|-------------|-----|

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

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

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

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

1. En ningún caso el Registrador de la Propiedad inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.
2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del artículo primero del presente Título.

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

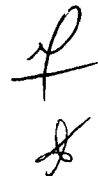
Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el treinta por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la Autoridad Administrativa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

Disposiciones Generales.-

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicará descuentos para efectos de adjudicación.

Segunda.- En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en trámite (regularización de barrios) se aplicará un descuento general del 95% del valor comercial del metro cuadrado según el AIVA.

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.-

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

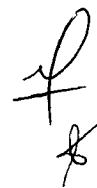
a) Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.

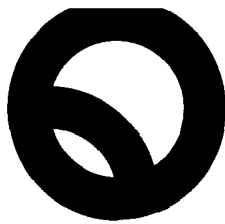
b) Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.

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

Disposición Final.-

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





Administración
General

Debería:
Unificar el PR f

2012-095

Oficio No. 2119
Quito, 11 de junio de 2012.

Señora abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

Señora Secretaria General,

*Ref.: Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a
la Ord. Metropolitana No. 163*

En atención a su Oficio No. 2042 de 8 de junio de 2012 en el que se menciona que en el expediente remitido del Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 no se incluye el texto final del proyecto, debo informarle que el documento a Usted remitido era una copia del original enviado al Señor Alcalde Metropolitano el mismo día que contenía el Proyecto mencionado.

Sin embargo de aquello y ante su solicitud, debo informarle que, el expediente completo remitido al Señor Alcalde Metropolitano (con copia a Usted) que contiene el Proyecto definitivo de Ordenanza Sustitutiva solicitado en el Oficio en contestación acompañado del expediente administrativo completo que sustenta el instrumento sustitutivo mencionado.

Encontrará Usted en este expediente el informe favorable emitido por el señor Procurador Metropolitano. En caso de requerirse una confirmación o ratificación del informe producido, deberá así solicitárselo a la Procuraduría.

Atentamente,

Rubén Flores Ágreda
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|----|
| Elaborado por: | mdávila/11-06-12 | * |
| | mvivero/11-06-12 | de |

12 JUN 2012

2:33

34

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República prescribe que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** 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, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*;
- Que,** el artículo 466 del COOTAD dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;
- Que,** el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: *"Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado"*;
- Que,** de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: *"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, mediante Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;

Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable atender la problemática en que se encuentran muchas personas con bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies constantes en escrituras difieren de la realidad física actual, en un porcentaje de área poco representativo en relación a la superficie de terreno, que inclusive 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:

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

Artículo 1.- Sustitúyanse los Títulos innumerados *"De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo"* y *"De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo"*,

ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261, sancionada el 23 de octubre de 2008 y Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012, por el siguiente Título innumerado:

**De la regularización de excedentes 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 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 provenientes de errores de medición.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes provenientes de errores de medición (en adelante "excedentes"), 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.

Para la regularización de diferencias en menos provenientes de errores de medición o de cálculo se seguirá el procedimiento establecido por la autoridad administrativa competente.

Artículo... (3).- De la determinación de excedentes.- Se podrán determinar la existencia de excedentes en los siguientes casos:

- a) Cuando en el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles se detecta una diferencia entre el área del bien inmueble que consta en el último título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad y el área del inmueble que consta en la minuta que elevada a escritura pública constituirá el título nuevo.

El órgano competente de determinar y liquidar los tributos municipales que se generan en el proceso de transferencia de dominio de bienes inmuebles notificará de este particular al administrado solicitándole que inicie el procedimiento administrativo de regularización de áreas que se describe en el presente título.

La Resolución Administrativa emitida por la autoridad competente constituirá justo título para la modificación de la historia del dominio del predio en el Registro de la Propiedad.

- b) En cualquier procedimiento administrativo iniciado por parte del Administrado, inclusive en el de transferencia de dominio, en el que se verifique la existencia de una diferencia entre el área contenida en el último título de propiedad inscrito y el área que consta en el catastro metropolitano, ésta constituirá presunción legal de existencia de excedente de área a regularizarse.

Artículo...(4).- Procedimiento a seguirse ante la presunción legal de existencia de excedente de área a regularizarse.- Una vez detectada la presunción legal de existencia de excedente de área a regularizarse según lo descrito en la letra b) del artículo antecedente, el órgano que haya detectado tal diferencia seguirá el siguiente procedimiento.

- a) Cuando el valor de la diferencia de área detectada sea superior a un *“margen técnico de error”*, definido mediante norma técnica emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, la dependencia municipal que haya detectado la misma, suspenderá el procedimiento administrativo en que se haya detectado tal diferencia y notificará con este particular al administrado solicitándole que inicie el procedimiento de regularización de excedentes de áreas que se describe en el presente título.
- b) Si es que la diferencia de área detectada es inferior a la que se determina como *“margen técnico de error”*, se proseguirá con el procedimiento administrativo iniciado en el que se detectó la diferencia, donde prevalecerá la medida contenida en el último título de propiedad inscrito.

Artículo...(5).- 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...(6).- Presunción de bien mostrenco.- A partir de la fecha en que se determine el excedente por parte del órgano que haya detectado dicha diferencia que deberá superar el valor determinado como *“margen técnico de error”*, éstas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título se presumirán como bien mostrenco, bajo presunción legal, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente.

Artículo... (7).- 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...(8).- Procedimiento.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes y diferencias en menos, provenientes de errores de medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa emitida por la Autoridad Administrativa Competente y podrá ser modificada atendiendo las necesidades de la gestión.

Artículo... (9).- Iniciativa de la regularización.-

1. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado; o, de oficio, a través de la detección de diferencias que superen el “margen técnico de error” por parte de cualquier órgano administrativo quien comunicará a la Autoridad Administrativa competente determinada en el artículo innumerado...(7) del presente Título, para el inicio del procedimiento fijado para estos casos.
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 establecidos en dicho formulario; específicamente aquellos que acrediten:
 - a) La identificación y representación del solicitante;
 - b) La propiedad del inmueble de que se trate;
 - c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con el 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, el órgano administrativo que haya detectado la diferencia notificará de este particular a la Autoridad Administrativa Competente determinada en el artículo innumerado...(7) del presente Título a fin de que inicie el expediente de regularización notificando a su vez al administrado 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...(10).- 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, 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... (11).- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual, según el caso:
 - (i) Dispondrá la adjudicación de los excedentes;
 - (ii) Declarará la existencia de las diferencias en menos.
2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en el caso de diferencias en menos será equivalente al 50% del salario básico mensual; así como, para la adjudicación de excedentes corresponderá al valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

En ningún caso de adjudicación de áreas el valor a cancelarse podrá ser inferior al 50% del salario básico mensual.

Artículo...(12).- 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, en el precio de mercado determinado en el informe preceptivo, se aplicará un descuento en función del valor del terreno a adjudicarse, de conformidad con la siguiente tabla para terrenos urbanos y rurales:

| Rango | Fracción básica | Exceso hasta | Valor a cancelarse fracción básica | Valor a cancelarse exceso |
|--------------|------------------------|---------------------|---|----------------------------------|
| 1 | \$0,00 | \$50.000,00 | 0% | 5% |
| 2 | \$50.001,00 | \$150.000,00 | 5% | 15% |
| 3 | \$150.001,00 | \$250.000,00 | 5% | 20% |
| 4 | \$250.001,00 | \$350.000,00 | 5% | 25% |
| 5 | \$350.001,00 | En adelante | 5% | 30% |

- b) Para todos los casos de diferencias de áreas de predios que se encuentren inmersos dentro de procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados (regularización de barrios informales) se cancelará un 5% del precio de mercado del área que se adjudicará.

Artículo...(13).- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Artículo... (14).- 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 de 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 exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del artículo primero del presente Título.

Artículo...(15).- 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.

Artículo...(16).- Detección de diferencias de áreas en procesos de declaratoria de utilidad pública y posterior adjudicación de excedentes de áreas.- Cuando en un predio que ha sido declarado de utilidad pública con una afectación total del predio se detecte en forma posterior a la notificación al expropiado de la misma un excedente de área a regularizarse, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará un levantamiento topográfico que determinará el metraje exacto de la diferencia existente y producirá un informe donde valorará este excedente a adjudicarse según las reglas establecidas en el presente Título.

Con el informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la Resolución Administrativa que adjudicará el excedente o declarará la existencia de diferencias en menos.

El valor que el administrado tiene que cancelar por concepto de adjudicación de diferencia de áreas podrá ser cancelado mediante compensación con el valor que la Municipalidad cancelará por concepto de expropiación del área afectada que ha sido añadida al área original expropiada constante en el título de propiedad inicial. Para este efecto, la Autoridad Administrativa Competente suscribirá con el administrado un Convenio de Compensación de Deudas en donde dejará constancia de la cancelación mencionada.

El valor del metro cuadrado que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cancelará por concepto de expropiación de áreas adjudicadas luego del proceso de regularización y que hayan sido afectadas por declaratoria de utilidad pública no podrá ser superior al valor del metro cuadrado que el administrado se ve obligado a cancelar por concepto de adjudicación de las mismas.

El expediente administrativo generado en el proceso de expropiación, así como la Resolución Administrativa de adjudicación del excedente y el Convenio de Compensación de Deudas (si lo hubiere), será inscrito en el Registro de la Propiedad conjuntamente con la escritura de transferencia de dominio por expropiación o con la inscripción de la sentencia ejecutoriada que finaliza el proceso judicial de expropiación.

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.-

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 pica de campo*" y "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*", ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, quedan derogadas las siguientes Ordenanzas Metropolitanas.

- a) Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.
- b) Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.
- c) Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, que sustituyó los Títulos innumerados *"De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo"* y *"De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo"*, ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

URGENTE
URB.
J.G.B. Inmuebles
Alejandro Espinosa
08/06/2012



Secretaría
**General del
Concejo**

ceji con
- M. Dr. Carlos

Economista
Rubén Flores
Administrador General
Presente

SG 2042

08 JUN 2012

De mi consideración:

En atención a su oficio No. 2051 de 6 de junio de 2012, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, mediante el cual remite el expediente relacionado con el proyecto de ordenanza metropolitana sustitutiva a la ordenanza metropolitana No. 163 que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición, y en razón de que revisado el mismo no consta un texto final que se sustente en los informes técnicos y legal que reposan en el expediente, solicito se sirva remitir dicho texto hasta las 14H00 del lunes 11 de junio de 2012, con el propósito de que pueda ser incorporado en el orden del día de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito prevista para el martes 12 de junio del presente año, a las 15H00.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

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

Copia: Dr. Ernesto Guarderas, Procurador Metropolitano

URGENTE



Administración
General

Oficio No.
Quito,

2051

6 JUN 2012

Señor doctor
Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO
Presente.

Señor Alcalde Metropolitano,

Ref.: Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la
Ordenanza Metropolitana No. 163

Remito el Proyecto de Ordenanza Metropolitana denominada "**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN.**"

Remito el expediente completo que incluye los informes técnicos e informe legal producidos en las múltiples reuniones realizadas con todos los actores partícipes de la presente Ordenanza como son el Registro de la Propiedad, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastro, Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

Rubén Flores Ágreda
ADMINISTRADOR GENERAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mdávila/06-06-12 | |
| | mvivero/06-06-12 | |

cc. Abogada Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO**

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCION DE DOCUMENTOS
FECHA: 25 h. 36:30
HORA: 08 JUN 2012
LUGAR: QUITO

27



**Procuraduría
Metropolitana**

Expediente No. 1178-2012

Quito, 06 de junio de 2012

Señor Economista
Rubén Flores Ágreda
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto.: Sustitución Ordenanza Metropolitana No. 163

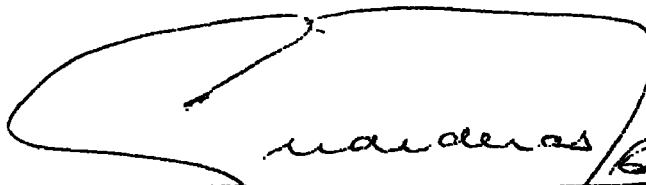
De mi consideración:

Luego de la revisión del proyecto de ordenanza sustitutiva remitido, advierto conformidad con el ordenamiento jurídico constitucional, legal y metropolitano, por lo que expido **INFORME FAVORABLE** para que el proyecto sea conocido por el Concejo Metropolitano en primer debate.

Procedo a devolver el expediente de la Administración General con los informes técnicos y demás documentación de soporte.

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones sobre las incorporaciones que deben hacerse a los proyectos de resolución mencionada en el proyecto de Ordenanza son de competencia de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Dr. Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO



2012 055655

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

05 JUN 2012

Quito,

Oficio STHV-

002272

Señor Economista
Rubén Flores
ADMINISTRADOR GENERAL DEL DMQ
Presente

De mi consideración:

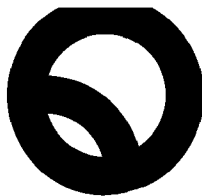
En atención al oficio No. 2025 de Junio 5 del 2012, mediante el cual solicita emitir el informe técnico correspondiente al Proyecto denominado "Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito provenientes de errores de medición", adjunto al presente sírvase encontrar el informe enviado por esta Secretaría sobre el mismo tema al Señor Alcalde, mediante oficio No. 02271 del 5 de junio de 2012.

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
**SECRETARIO DE TERRITORIO
HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adj.: Lo indicado

ADMINISTRACION GENERAL
MUNICIPIO DEL D.M.Q.
RECIBIDO
LVA
05 JUN 2012 14:30
INSTITUCION
FECHA
NOMBRE



Expre. f

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

- 5 JUN 2012

Oficio STHV-

002271

Señor Doctor
Augusto Barrera
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

Por medio de la presente pongo en su conocimiento el informe técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, sobre el "Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición"; el mismo que ha sido desarrollado a través de talleres con diferentes actores institucionales y con la participación de esta Secretaría.

Informe Técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

El Proyecto de Ordenanza sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 163 establece definiciones, procesos, entidades competentes y valores que permitirán solventar las problemáticas de regularización y gestión originadas por los excedentes y las diferencias de áreas de terrenos urbanos y rurales producidos por errores de medición que se evidencian en las diferencias entre títulos de propiedad o entre título de propiedad y el catastro metropolitano.

Para optimizar la gestión de regularización de excedentes el Proyecto de Ordenanza define:

- El ámbito de aplicación de la regularización y los casos no sujetos a la misma.
- La casuística de los excedentes y diferencias producidas por errores de medición.
- Las formas de determinación de excedentes.
- El concepto de "presunción legal de existencia de excedente".
- El procedimiento de regularización.
- Concepto del "margen técnico de error" a ser definido mediante norma técnica.
- La determinación de linderos.
- Presunción y determinación de bien mostrenco.
- La autoridad administrativa competente.
- Tipos de iniciativa y procedimiento específico de regularización.
- El carácter del informe preceptivo del organismo responsable del Catastro.
- Carácter de la Resolución de la autoridad administrativa competente.

24



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

-5 JUN 2012

Quito,

Oficio STHV-

-2-

- Precio de la adjudicación que incluye tabla que diferencia el valor del pago en función de rangos del costo del suelo (sobre fracción básica y valores de exceso)
- Proceso y prohibiciones de inscripción
- Casos referidos al Concejo Metropolitano
- Procedimiento para procesos de declaratoria de utilidad pública

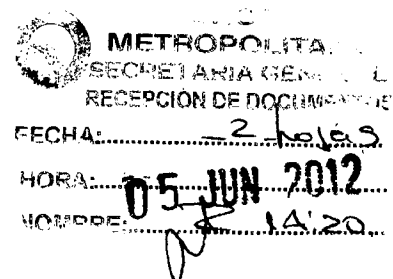
La definición de este proyecto de ordenanza en el que ha participado esta Secretaría, aportará a la racionalización y optimización de procesos, al establecimiento de valores equitativos de los excedentes que facilitarán la gestión de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

A partir de las condiciones señaladas la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe el "Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición"

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
**SECRETARIO DE TERRITORIO
HÁBITAT Y VIVIENDA**

c.c.: Secretaría del Concejo Metropolitano





Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,

Oficio STHV-

002271

Señor Doctor
Augusto Barrera
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

Por medio de la presente pongo en su conocimiento el informe técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, sobre el "Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición"; el mismo que ha sido desarrollado a través de talleres con diferentes actores institucionales y con la participación de esta Secretaría.

Informe Técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

El Proyecto de Ordenanza sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 163 establece definiciones, procesos, entidades competentes y valores que permitirán solventar las problemáticas de regularización y gestión originadas por los excedentes y las diferencias de áreas de terrenos urbanos y rurales producidos por errores de medición que se evidencian en las diferencias entre títulos de propiedad o entre título de propiedad y el catastro metropolitano.

Para optimizar la gestión de regularización de excedentes el Proyecto de Ordenanza define:

- El ámbito de aplicación de la regularización y los casos no sujetos a la misma.
- La casuística de los excedentes y diferencias producidas por errores de medición.
- Las formas de determinación de excedentes.
- El concepto de "presunción legal de existencia de excedente".
- El procedimiento de regularización.
- Concepto del "margen técnico de error" a ser definido mediante norma técnica.
- La determinación de linderos.
- Presunción y determinación de bien mostrenco.
- La autoridad administrativa competente.
- Tipos de iniciativa y procedimiento específico de regularización.
- El carácter del informe preceptivo del organismo responsable del Catastro.
- Carácter de la Resolución de la autoridad administrativa competente.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito, - 3 -

Oficio STHV-

-2-

- Precio de la adjudicación que incluye tabla que diferencia el valor del pago en función de rangos del costo del suelo (sobre fracción básica y valores de exceso)
- Proceso y prohibiciones de inscripción
- Casos referidos al Concejo Metropolitano
- Procedimiento para procesos de declaratoria de utilidad pública

La definición de este proyecto de ordenanza en el que ha participado esta Secretaría, aportará a la racionalización y optimización de procesos, al establecimiento de valores equitativos de los excedentes que facilitarán la gestión 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.

A partir de las condiciones señaladas la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe el "Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición"

Atentamente,

Arq. René Vallejo Aguirre
**SECRETARIO DE TERRITORIO
HÁBITAT Y VIVIENDA**

c.c.: Secretaría del Concejo Metropolitano



Administración
General

Oficio No. 2025
Quito,

Señor arquitecto
René Vallejo
**SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA**
Presente.

Señor Secretario,

Ref.: Proyecto de Ordenanza Sustitutiva a la
Ordenanza Metropolitana No. 163

Remito a fin de que se sirva emitir el informe técnico correspondiente el Proyecto denominado **"ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN."** recoge el resultado de varios talleres de trabajo mantenidos con los distintos actores de la presente Ordenanza.

Remito el expediente completo que incluye los informes técnicos que respaldan técnicamente el Proyecto propuesto.

Atentamente,

Rubén Flores Ágreda
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mdávila/01-06-12 | |
| | mviveto/01-06-12 | |

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría de
Territorio, Hábitat y Vivienda
Recibido por:



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No. 001919-12-DMGBI
Quito, 4 de junio de 2012

Señor Doctor
ERNESTO GUARDERAS
Procurador Metropolitano
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto presento las justificaciones técnicas de sustento del **PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 163 SANCIONADA EL 3 DE ENERO DE 2012 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN**

1. DEL PORQUÉ UNA ORDENANZA SUSTITUTIVA

De los múltiples talleres de trabajo realizados en análisis de la Ordenanza Metropolitana No. 163 con los distintos actores involucrados en el proceso de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas se desprende la necesidad de realizar cambios varios cambios a la Ordenanza originaria.

Con el fin de conseguir claridad para los administrados y funcionarios que aplicarán esta Ordenanza se aprecia la necesidad de establecer un solo cuerpo normativo que sustituya a la Ordenanza original antes que una Ordenanza Reformatoria que incluya muchas disposiciones que alteren la norma original generado confusión en el texto vigente.

2. MARGEN TÉCNICO DE ERROR.

Mediante Oficio No. 2489 de 23 de abril de 2012 suscrito por el ingeniero Daniel Hidalgo, Director Metropolitano de Catastros, informa que por razones técnicas descritas en ese documento (básicamente la condición de esfera imperfecta del globo terráqueo) "(...) *por más preciso que sea el método que se emplee para delimitar los linderos de un terreno y medir sus dimensiones, al momento de representarlo en un plano y poder determinar su superficie, el resultado final estará sujeto a un margen de error, mismo que será considerado dentro de estándares de precisión normados internacionalmente*".

Así mismo, refiriéndose a los tres distintos valores de números de metros constantes en el catastro metropolitano, informa que "*El manejo de estos tres datos no presupone que debe haber coincidencia exacta entre ellos, pero se ha establecido que por lo menos los datos gráficos (literales b y c) deberían encontrarse dentro de un margen de error de +- 10% que en*

INFORME TÉCNICO JUSTIFICATIVO DMGBI

1

19



su momento fue determinado como tolerancia en las derogadas Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261, o incluso menor.”

En base a este antecedente técnico, y con el fin de determinar técnicamente cuál es ese margen de error técnico, la Dirección Metropolitana de Catastro definirá los valores correspondientes, que serán incluidos en el proceso mediante Notma Técnica emitida por este órgano municipal.

3. VALORES DE COBRO.

El COOTAD establece que los excedentes o diferencias de áreas identificadas se adjudicarán al propietario del lote, cobrándole el precio del mercado. Si bien las causas que originan la creación de esta Ordenanza como un medio desde el Municipio para solucionar un problema “cultural” en la comercialización de bienes inmuebles, no corresponde a la Administración Municipal, si tiene la facultad para presentar propuestas como la mencionada Ordenanza. Considerando que la gran mayoría de problemas de este tipo son originados de “buena fe”, el pago con valores comerciales significarían un “castigo” en el proceso de legalización, por lo que se justifica la aplicación de reducciones en los valores de pago.

Así mismo los principios constitucionales de progresividad hacen que el “que más tiene más paga”, así se presenta la necesidad de aplicar una tabla que incluya las consideraciones mencionadas.

Se ha considerado la siguiente tabla como aplicación de lo anteriormente mencionado:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Rango | Fracción básica | Exceso hasta | Valor a cancelarse fracción básica | Valor a cancelarse exceso |
|-------|-----------------|--------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1 | \$0,00 | \$50.000,00 | 10% | 0% |
| 2 | \$50.001,00 | \$150.000,00 | 10% | 15% |
| 3 | \$150.001,00 | \$250.000,00 | 15% | 20% |
| 4 | \$250.001,00 | \$350.000,00 | 20% | 25% |
| 5 | \$350.001,00 | En adelante | 25% | 30% |

4. PROHIBICIÓN DE REALIZAR LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS Y DE INSCRIPCIÓN.

Quedo establecido con claridad que cuando existe la necesidad de reformar un título de dominio a través de la inscripción de uno nuevo en el Registro de la Propiedad incluyendo así



**Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles**

una nueva área de terreno proveniente de errores de medición, el administrado deberá obtener, previo el cumplimiento de los procedimientos establecidos en el cuerpo normativo que se sustituye, una Resolución Administrativa que constituya justa título para esta modificación.

Ahora, cuando se verifica que existe una diferencia entre el metraje de los títulos y el metraje constante en el catastro metropolitano es necesario iniciar un procedimiento administrativo de regularización de excedentes.

Esta diferencia puede corresponder al "margen técnico de error" que emitirá la Dirección Metropolitana de Catastros y en estos casos no será necesario iniciar este procedimiento pues la diferencia existente es considerada como válida según normas internacionales. Cuando esta diferencia es superior, con el fin de generar información de validez técnica en el Catastro Metropolitano, es necesario iniciar un procedimiento de reforma.

En razón de la inclusión del concepto de margen técnico de error, se ha observado la necesidad de establecer una norma que prohíba a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria y al Registrador de la Propiedad a liquidar impuestos de transferencia de dominio y a realizar inscripciones de escrituras en el Registro de la Propiedad cuando existan casos considerados por más allá del margen técnico de error.

5. TRANSITORIA SOBRE PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Por la sensibilidad de los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y en razón de que los afectados en su generalidad son ciudadanos de escasos recursos económicos, en aplicación estricta del principio constitucional de proporcionalidad se recomienda que los adjudicatarios cancelen el 1% del valor del precio de adjudicación del excedente.

Atentamente, |

**Arq. Mario Vivero Espinel
Dirección Metropolitana de Gestión
de Bienes Inmuebles**



2012-048873

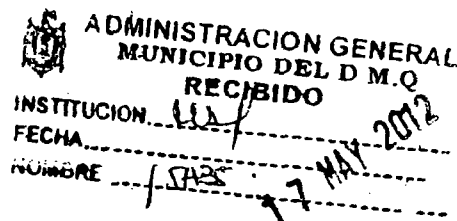
Procuraduría Metropolitana

Exp. PM: 1178-2012.
Referencia: Oficio No. 1458, de 25 de abril de 2012
Asunto: Reforma Ordenanza No. 163.

Oficio No. 0000273

Quito, 17 MAY 2012

Economista
Rubén Flores
ADMINISTRADOR GENERAL
En su Despacho.-



De mi consideración:

De conformidad con la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 762 de 23 de octubre de 2009, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación, procedo a dar contestación a su oficio No. 1458, de 25 de abril de 2012, ingresado a esta Procuraduría el 4 de mayo de 2012, mediante el cual solicita emita un informe legal respecto al proyecto de ordenanza metropolitana reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 163, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

Antes de evaluar el contenido y alcance del proyecto de ordenanza reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 163, es necesario analizar la norma-marco constante en el COOTAD, que fue desarrollada por la ordenanza que se pretende reformar.

El artículo 481 quinto inciso del COOTAD tiene dos componentes: una definición de excedente y una acción a cargo de los GAD's para regularizarlo. El artículo define al excedente como toda aquella superficie de terreno que exceda del área original que conste en el respectivo título y que se determine al efectuar una medición municipal o que resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada. Es decir para determinar la existencia de un excedente no basta con advertir la incompatibilidad de las áreas constantes en una escritura y en el registro municipal (presunción de excedente) sino que es necesario establecer la existencia del excedente a partir de una medición municipal, salvo que el excedente resulte de la diferencia entre una medición anterior y la última practicada.

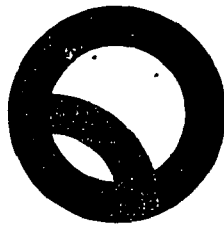
Dirección Metropolitana de Gestión
De Bienes Inmuebles
SECRETARIA



Fecha: 21 MAY 2012
Nombre: EDGAR R. DEL CASTILLO B.

Ebo

17



Procuraduría Metropolitana

La segunda parte del artículo es mandatoria en cuanto determina que aquel excedente se adjudique al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado. La expresión que se utiliza "se adjudicarán" no es facultativa, es mandatoria.

La Asamblea Nacional, al redactar esta norma, partió por considerar que el excedente, al no estar registrado, carece de dueño y le es aplicable la presunción de bien mostrenco constante en el Código Civil y en esa misma línea el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 163. Asimismo se consideró que la forma de regularizar el excedente es registrándolo y cobrando el precio de mercado.

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Empalme, incluyó al artículo 605 del Código Civil, entre los considerandos de la ordenanza que norma la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno de la Zona urbana, pero estableció que la ordenanza se aplica en los casos de los inmuebles cuyas diferencias de área de terreno rebasen o sean superiores al cinco por ciento. El Municipio de Portoviejo para el caso de *"los excedentes cuyas áreas están comprendidas entre el 20% y el 50% de la superficie que consta en los títulos de propiedad, con fundamento a los principios de solidaridad, subsidiaridad y sustentabilidad"* estableció una tabla que determina que el propietario del lote que registra la diferencia entre la superficie real y la declarada, de acuerdo a su remuneración, pagará un porcentaje de su valor comercial.

Cuando se planteó en el Municipio de Quito el establecimiento de márgenes de tolerancia, mediante oficio aclaratorio de nuestro informe inicial, el 19 de marzo de 2012, anoté la importancia de no contradecir el artículo 481 inciso quinto en su parte final del COOTAD que dispone lo siguiente: *"Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado"*. Señalé en aquella oportunidad que la interpretación literal de la norma transcrita determina que la condición para que opere la adjudicación del excedente es el cobro del precio de mercado. Esta disposición del COOTAD crea una pauta para el desarrollo de procesos al interior de los GAD's, a través de los respectivos actos normativos y administrativos. Dicha disposición establece la figura de adjudicación del excedente, bajo el entendido de que al no estar registrado en la administración municipal no le pertenece al administrado y para convertirse en propietario de ese excedente, se requiere un trámite de adjudicación previo cobro. Bajo esa misma lógica, en aplicación del mandato legal, el Concejo Metropolitano estableció una presunción de bien mostrenco por esa porción del terreno en que se advierte un desfase entre la superficie real y la declarada, bajo la presunción de que el excedente no registrado no pertenece al administrado sino al Municipio y para que sea legalmente de propiedad del administrado demanda un cobro que justifique la adjudicación.



Procuraduría Metropolitana

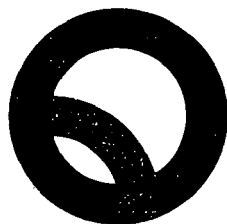
Si la posición de la Asamblea Nacional y del Concejo Metropolitano, plasmada en el COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 163, fue coincidente, existen tres alternativas:

1. Promover la reforma del artículo 481 quinto inciso del COOTAD.
2. Promover una reforma integral que cambie conceptos básicos como la presunción de bien mostrenco.
3. Trabajar en una reforma parcial de la ordenanza metropolitana No. 163 que respete el espíritu con que se aprobó, que proponga un mecanismo distinto al del proyecto, que respete los dos pasos para determinar el excedente: la presunción a partir de la comparación de áreas de la escritura y del registro y la verificación *in situ* o inspección del terreno (medición municipal) donde se presume existe el excedente.

Si la opción es la tercera, es decir la reforma parcial, debemos conciliar razonabilidad con juridicidad, explorando alguna alternativa para no dejar de cobrar, pero si establecer una reducción significativa del monto a cobrar por concepto de la regularización de excedentes ya determinados. Además, es importante que la orientación de la reforma guarde conformidad con el espíritu y esencia de la ordenanza a reformar, por lo que en caso de pretender alterarlos recomiendo revisar entre otros el artículo... (4) de la Ordenanza Metropolitana No. 163, relativo a la presunción de bien mostrenco. Podría presentarse una contradicción si en la reforma propuesta se establece un "*margen técnico de error*" y si se mantiene en vigencia la consideración como bien de dominio público a "*aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título*". Dada la vigencia de la ordenanza metropolitana No. 163, es importante respetar el sistema aprobado de adjudicación y declaración de existencia de diferencias, salvo que se quiera propiciar una reforma más profunda y amplia que la que se anexa al presente, que no parta de la presunción de bien mostrenco y de la necesidad de adjudicar ese excedente, previo cobro del precio de mercado.

No debemos olvidar que la Ordenanza Metropolitana No. 163 cumple dos propósitos: el cobro previo a la adjudicación para asegurar la seguridad jurídica del administrado y el registro del excedente, determinado por medición municipal, en la administración.

Si en los casos enmarcados en el margen técnico de error la administración municipal no cobra por un excedente ¿cuál entonces sería el acto jurídico de adjudicación del excedente?.



Procuraduría Metropolitana

Ciertamente la regla general es que los inmuebles se vendan como cuerpos ciertos y solo por pacto expreso se vendan por cabida, conforme la Corte Suprema de Justicia lo ha señalado en su jurisprudencia en varias oportunidades. Aquello explica en parte la desactualizada información que tienen los Municipios de las cabidas de terreno. La comparación que se realiza es entre la superficie real que tiene el lote y la información constante en la escritura donde se describe principalmente a un cuerpo cierto. Sin embargo la norma-marco del COOTAD y las normas de la Ordenanza que la desarrollan, aunque puedan ser cuestionadas por cierto sector, están en vigencia y expresan una línea de acción en materia de excedentes.

Bajo la lógica de la Ordenanza Metropolitana No. 163 si existe una presunción de bien mostrenco, es una exigencia legal que necesariamente debo cobrar para adjudicarlo. Cuando el excedente esté dentro del margen técnico de error ¿cabe la aplicación de la presunción de bien mostrenco? El COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 163 exigen un cobro previo a la adjudicación, partiendo del supuesto de que ese excedente no tiene dueño y le pertenece al Estado.

Concuerdo íntegramente con el artículo 5 del proyecto de ordenanza reformativa, que propone la sustitución del artículo (12) de la Ordenanza Metropolitana No. 163, sin duda es necesaria la detección oportuna del excedente o diferencia de área, era necesario que antes de cerrar la escritura se la identifique, por lo que es pertinente plantear que la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria no liquide tributos en aquellos casos que registren excedentes o diferencias, además de la obligación ya vigente a cargo del Registrador de la Propiedad.

CONCLUSIONES.-

1. En el proyecto de ordenanza reformativa se propone con acierto y amparado en la normativa el incremento de los porcentajes de descuento, por lo que presento informe favorable respecto al artículo 3 del proyecto que propone la sustitución de las tablas constantes en el artículo ...(10) letra a) de la Ordenanza Metropolitana No. 163 (que debería corresponder al segundo, existe un error en la enumeración).
2. El artículo 5 del proyecto (que propone la sustitución del artículo 12 de la Ordenanza Metropolitana No. 163) propone una prohibición de realizar la liquidación de impuestos en la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria, que resulta un mecanismo jurídicamente válido y útil a efectos de frenar el trámite oportunamente antes de que se cierre la escritura.



**Procuraduría
Metropolitana**

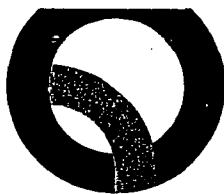
3. Cumpliendo el mandato establecido en el COOTAD y la Ordenanza, la propiedad sobre el terreno quedaría sustentada en dos títulos, el título a partir de la compra-venta y la adjudicación conferida por el Municipio, por lo que es necesario unificarlos.
4. Considero que es necesario explorar otro mecanismo distinto al margen de tolerancia y al margen técnico de error para no castigar al administrado con el cobro del precio de mercado para que le adjudiquen un excedente, cuando el error de medición sea atribuible a la administración municipal. El mecanismo sería incorporar una disposición general en la Ordenanza Metropolitana No. 163 que diferencie la presunción de excedente y la medición que determine el excedente, que dará lugar al cobro y a la adjudicación. Es indudable que la situación social y los informes técnicos describen una realidad alarmante que registrará un gran porcentaje de inmuebles con excedentes, sin embargo el tema complejo sobre el que se plantea la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 163; demanda un análisis más profundo que sin desatender los componentes sociales, políticos y técnicos, encuentre un sustento jurídico a la necesaria revisión de conceptos establecidos por la Asamblea Nacional y desarrollados por el Concejo Metropolitanano. Recomiendo que al preparar el nuevo proyecto de ordenanza reformativa se revise la definición de "diferencia en menos" constante en el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 163.

Los aspectos jurídicos son de nuestro ámbito de competencia, las valoraciones de carácter político de responsabilidad de las autoridades y de los asesores de los señores y señoras concejales y finalmente los estudios técnicos de los asesores especializados de responsabilidad de las distintas dependencias municipales.

Atentamente,

Salim Zaidán

Subprocurador Metropolitanano



1278-2012

Administración
General

Oficio No. 1455

Quito,

25 ABR 2012

Señor doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.

Señor Procurador Metropolitano,

Ref.: Proyecto de Ordenanza modificatoria a la
Ordenanza Metropolitana No. 163

Con el fin de que se sirva emitir el informe legal correspondiente remito el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 163 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

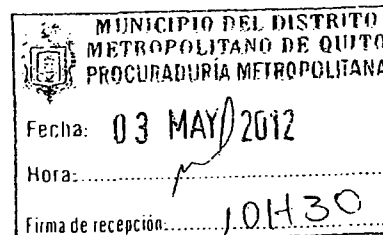
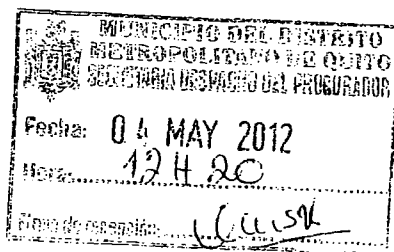
Atentamente,

Rubén Flores Ágreda

ADMINISTRADOR GENERAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mdávila/25-04-12 | |
| | mvivero/25-04-12 | |



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- 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,** 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,** mediante Ordenanza Metropolitana N°163 se establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- Que,** según estándares internacionalmente aceptados es imposible establecer con exactitud absoluta los linderos y dimensiones de un terreno al momento de representarlo en un plano y poder determinar su superficie; por lo que es imperativo incluir cuadros que determinen un margen técnico de error que reconozca esta realidad técnica.
- Que,** según se ha aprobado en la Ordenanza Metropolitana que se reforma, el administrado estaría en la obligación de cancelar sumas de dinero que inclusive superan el valor comercial del lote en su totalidad.
- 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;

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 A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 1.- Incorpórese un artículo innumerado a continuación del artículo... (2), con el siguiente texto:

Artículo... ().- Margen técnico de error.- Se entenderá como “Margen técnico de error” a la diferencia natural definida dentro de estándares de precisión internacionalmente aceptados que proviene de la imposibilidad de establecer con exactitud absoluta los linderos y dimensiones de un terreno al momento de representarlo en un plano y poder determinar su superficie.

Se aplicará el presente Título, en consideración del margen técnico de error, a los siguientes casos:

1. Para los casos de inmuebles urbanos, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje del margen técnico de error, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| MARGEN TÉCNICO DE ERROR | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| TERRENO URBANO | |
| RANGOS DE AREAS (M2) | MARGEN TÉCNICO DE ERROR (%) |
| < 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 inmuebles rurales, cuando los excedentes o diferencias de áreas de terreno sean superiores al porcentaje del margen técnico de error, por rangos de áreas, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| MARGEN TÉCNICO DE ERROR | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| TERRENO RURAL | |
| RANGOS DE AREAS (Ha) | MARGEN TÉCNICO DE ERROR (%) |
| < 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. Aquellos predios en los que se identifique un excedente o diferencia de área, y este excedente o diferencia se encuentre inmerso dentro del margen técnico de error, la entidad responsable del catastro metropolitano procederá directamente con la rectificación de dicha área; para lo cual se sustentará en el levantamiento topográfico técnico del terreno presentado por el solicitante.

Artículo 3.- Sustitúyase las Tablas 1 y 2 constantes en la letra a) del artículo... (10) por las siguientes:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 500 | 95 |
| De 500,01 a 2.500 | 93 |
| Más de 2.500,01 | 90 |

Tabla 2
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 25.000 | 95 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 93 |
| De 50.000,01 a 100.000 | 92 |
| Más de 100.000,01 | 90 |

Artículo 4.- Suprímase el literal b) del artículo... (10).

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo... (12) por el siguiente:

Artículo... (12).- Prohibición de realizar la liquidación de impuestos en la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria y de inscripción en el Registro de la Propiedad.

1.- La Dirección Metropolitana Financiera Tributaria no procederá a la liquidación de impuestos de transferencia de dominio que mantengan excedentes o diferencias de áreas de terreno establecidas en el respectivo título de dominio y que sobrepasen el rango del margen técnico de error. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.

2.- El Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan excedentes o diferencias de áreas de terreno

establecidas en el respectivo título de dominio y que sobrepasen el rango del margen técnico de error. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.

3.- En los casos especificados en la letra b) del numeral segundo del artículo primero del presente título (aclaratoria o rectificatoria del área por acuerdo entre las partes contractuales), en forma previa a la liquidación de impuesto de transferencia de dominio, la Dirección Metropolitana de Catastros deberá emitir un informe técnico en donde se verifique que, como resultado de la aclaratoria o rectificatoria, no existe afectación a intereses de la Municipalidad o de terceros.

Artículo 6.- Incorpórese una disposición transitorias, con el siguiente texto.

Tercera.- Mientras duren los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los trámites de regularización de excedentes o diferencias de área de terreno pagarán el 1% del valor del precio de adjudicación del excedente. Para la determinación de este precio de adjudicación se tomará en cuenta lo que dispone el artículo 596 del COOTAD.

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



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

0002489

Oficio N°

Quito,

23 ABR 2012

Profesora
Luisa Maldonado
CONCEJALA METROPOLITANA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y
ESPACIO PÚBLICO DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

De mi consideración:

Conforme a lo discutido en las Mesas de Trabajo realizadas sobre las reformas propuestas a la Ordenanza Metropolitana No. 163, misma que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, y considerando que es responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro la elaboración de los mapas catastrales del Distrito con sujeción a las normas técnicas establecidas para el efecto, así como, conjuntamente con las Jefaturas de Catastro de las Administraciones Zonales, le corresponde determinar la localización de cada bien inmueble mediante su delimitación y dimensionamiento, tengo a bien manifestarle los siguientes puntos que esta Dirección considera deben ser tomados en cuenta al momento de establecer los casos en los que una diferencia de área de terreno debe ser regularizada mediante el procedimiento administrativo propuesto.

La Ordenanza Metropolitana No. 225, en su capítulo III establece las normas técnicas para la realización de trabajos vinculados a los levantamientos topográficos o catastrales georeferenciados que se realicen en el territorio del DMQ, cuando éstos sean requeridos para trámites en la Municipalidad, empresas o corporaciones municipales, definiéndose a los levantamientos topográficos o catastrales, como procesos relacionados con la toma de la información física de un lote de terreno, la cual finalmente se representa en un plano que deberá enlazarse al Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito.

¿En qué se basa la representación del territorio en un plano o en una base cartográfica? Al respecto es importante señalar que la Tierra no es una esfera perfecta, siendo el globo terráqueo la representación tridimensional que más se aproxima a su forma real, sin embargo, para la mayoría de los trabajos técnicos esa representación no es de interés, pues se necesitan representaciones planas sobre las cuales medir, proyectar y desarrollar estudios. La mayor dificultad de una base cartográfica es transferir todo lo que existe en una superficie curva del planeta sobre una superficie plana, siendo posible percibir que esa transferencia será imperfecta y sin total fidelidad.



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

Entonces, la base cartográfica se constituye en una representación que contiene los elementos planialtimétricos fundamentales de una porción del territorio, dibujada según convenciones predeterminadas y elaborada con la mayor precisión métrica requerida para la aplicación a que se destine. Para efectos de la determinación de errores en una base cartográfica, la precisión métrica nos indica que tan lejos se encuentra un punto del plano cartográfico respecto a su posición verdadera.

Es por esta razón que la elaboración de una base cartografía se basa en estándares de precisión que establecen la tolerancia aceptada en la representación cartográfica, relacionándola con algún indicador estadístico del error en la posición geográfica, cuyo cálculo resulta de la comparación, para un conjunto de puntos de comprobación empleados, entre sus coordenadas verdaderas y las que se obtienen de la cartografía. Estos estándares establecen un valor de tolerancia o error admisible sobre el papel y por lo tanto permiten establecer una escala máxima de representación (entendiéndose por escala la relación de proporcionalidad entre las dimensiones de los objetos en el terreno y en el dibujo).

El objetivo de este análisis, es dejar sentado que, por más preciso que sea el método que se emplee para delimitar los linderos de un terreno y medir sus dimensiones, al momento de representarlo en un plano y poder determinar su superficie, el resultado final estará sujeto a un margen de error, mismo que está considerado dentro de estándares de precisión normados internacionalmente.

Es importante indicar que la base cartográfica que maneja el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuya actualización ha sido objeto de un contrato basado en la toma de fotografía aérea año 2010-2011, corresponde a 2 escalas aceptadas internacionalmente para el deslinde predial y la elaboración del catastro gráfico georeferenciado, las cuales detallo a continuación:

1. Escala 1:1000 para las áreas urbanas, en la que un milímetro representado en el papel corresponde a 1 metro en el terreno, y que maneja una precisión de $\pm 0,30$ mm en la escala del plano para el 90% de los puntos, lo que supone unos valores límite en la determinación de las coordenadas de los puntos igual a ± 30 cm en el 90% de los puntos; y,
2. Escala 1:5000 para las áreas rurales, en la que un milímetro representado en el papel corresponde a 5 metros en el terreno, con una precisión establecida de ± 1 m en la determinación de las coordenadas.

Obviamente no debe dejarse de lado que los ciudadanos interesados puedan realizar mediciones específicas de mayor precisión y en escalas mucho más grandes, que determinen superficies de terreno constantes en títulos de propiedad diferentes de la superficie determinada por el Municipio en su base cartográfica, sin que este hecho establezca que se trate de un error de cálculo o de medición que deba ser regularizado, siendo perfectamente aceptable la determinación de errores admisibles en las diferencias de áreas entre una y otra medición sobre los cuales basar el punto de partida de la aplicación del proceso administrativo en cuestión.

Para finalizar Señora Presidenta, tengo a bien informarle que esta Dirección en su momento realizó el análisis que acabo de presentarle, estableciéndose el manejo de 3 datos correspondientes a la superficie de terreno como parte de la información del

*indígena
kinsho
deben
la tribu de se
o parte de*

o

8



Administración
General

**Dirección
Metropolitana
de Catastro**

catastro inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito en el sistema SIREC-Q implementado desde el mes de octubre de 2011, y que corresponden a los siguientes:

- a) Superficie según escritura, que es aquella expresada en el justo título del bien inmueble;
- b) Superficie según gráfico, que corresponde a la superficie extraída del deslinde predial realizado sobre la base cartográfica que maneja la Municipalidad, y que se pretende determinarla en un 100% mediante el proyecto de depuración y actualización del catastro urbano del DMQ actualmente en ejecución; y,
- c) Superficie según levantamiento topográfico, que correspondería a aquella presentada por el interesado a objeto de la realización de cualquier trámite catastral, y por tal razón es un dato que no se ha establecido llegar a tenerlo para el 100% de los inmuebles.

El manejo de estos tres datos no presupone que debe haber coincidencia exacta entre ellos, pero se ha establecido que por lo menos los datos gráficos (literales b y c) deberían encontrarse dentro de un margen de error de $\pm 10\%$ que en su momento fue determinado como tolerancia en las derogadas Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261, o incluso menor.

En espera de que el presente contribuya al proceso de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 163, suscribo.

Atentamente,

Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

CC: Ec. Rubén Flores – Administrador General
Arq. Mario Vivero – Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No. 001150-11-DMGBI
Quito, 28 de abril de 2012

Señor Doctor
ERNESTO GUARDERAS
Procurador Metropolitano
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto presento las justificaciones técnicas de sustento del Proyecto de ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN.

1. MARGEN TÉCNICO DE ERROR.

Mediante Oficio No. 2489 de 23 de abril de 2012 suscrito por el ingeniero Daniel Hidalgo, Director Metropolitano de Catastros, informa que por razones técnicas descritas en ese documento (básicamente la condición de esfera imperfecta del globo terráqueo) "(...) por más preciso que sea el método que se emplee para delimitar los linderos de un terreno y medir sus dimensiones, al momento de representarlo en un plano y poder determinar su superficie, el resultado final estará sujeto a un margen de error, mismo que será considerado dentro de estándares de precisión normados internacionalmente".

Así mismo, refiriéndose a los tres distintos valores de números de metros constantes en el catastro metropolitano, informa que "El manejo de estos tres datos no presupone que debe haber coincidencia exacta entre ellos, pero se ha establecido que por lo menos los datos gráficos (literales b y c) deberían encontrarse dentro de un margen de error de +- 10% que en su momento fue determinado como tolerancia en las derogadas Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261, o incluso menor."

En base a este antecedente técnico, y con el fin de determinar técnicamente cuál es ese margen de error técnico, se considera que la tabla que sigue recoge esta realidad técnica de imposibilidad de determinar con exactitud el mismo valor de metros en cada medición que se realice:

JUSTIFICACIÓN MODIFICATORIA

CE 6



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

| MARGEN TÉCNICO DE ERROR | |
|-------------------------|----------------------|
| TERRENO URBANO | |
| RANGOS DE AREAS (M2) | ERROR PERMISIBLE (%) |
| < 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 |

| MARGEN TÉCNICO DE ERROR | |
|-------------------------|----------------------|
| TERRENO RURAL | |
| RANGOS DE AREAS (Ha) | ERROR PERMISIBLE (%) |
| < 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 |

En el presente cuadro se realiza una diferenciación entre área urbana y rural básicamente por las diferencias existentes entre las áreas de los lotes tipo promedio urbanos y las áreas de los lotes tipo promedio de predios rurales.

2. VALORES DE COBRO.

El COOTAD establece que los excedentes o diferencias de áreas identificadas se adjudicarán al propietario del lote, cobrándole el precio del mercado. Si bien las causas que originan la creación de esta Ordenanza como un medio desde el Municipio para solucionar un problema "cultural" en la comercialización de bienes inmuebles, no corresponde a la Administración Municipal, si tiene la facultad para presentar propuestas como la mencionada Ordenanza. Considerando que la gran mayoría de problemas de este tipo son originados de "buena fé", el pago con valores comerciales significarían un "castigo" en el proceso de legalización, por lo que se justifica la aplicación de reducciones en los valores de pago.

JUSTIFICACIÓN MODIFICATORIA



Se ha considerado las siguientes tablas como aplicación de lo anteriormente mencionado:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 500 | 95 |
| De 500,01 a 2.500 | 93 |
| Más de 2.500,01 | 90 |

Tabla 2
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 25.000 | 95 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 93 |
| De 50.000,01 a 100.000 | 92 |
| Más de 100.000,01 | 90 |

3. PROHIBICIÓN DE REALIZAR LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS Y DE INSCRIPCIÓN.

En razón de la inclusión del concepto de margen técnico de error, se ha observado la necesidad de establecer una norma que prohíba a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria y al Registrador de la Propiedad a liquidar impuestos de transferencia de dominio y a realizar inscripciones de escrituras en el Registro de la Propiedad cuando existan casos considerados por más allá del margen técnico de error.

Por otra parte es necesario prevenir el riesgo de afectación a terceros o a la misma Municipalidad en los casos descritos en el literal b) del numeral segundo del artículo innumerado primero de la Ordenanza Metropolitana No. 163. Es así que se requiere la emisión de un informe técnico producido por la Dirección Metropolitana de Catastros que verifique lo mencionado.

5



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

4. TRANSITORIA SOBRE PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Por la sensibilidad de los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y en razón de que los afectados en su generalidad son ciudadanos de escasos recursos económicos, en aplicación estricta del principio constitucional de proporcionalidad se recomienda que los adjudicatarios cancelen el 1% del valor del precio de adjudicación del excedente.

Atentamente,

Arq. Mario Vivero Espinel
Dirección Metropolitana de Gestión
de Bienes Inmuebles

Oficio No. 0000762
Quito, 23 OCT. 2009

Señores
Subprocuradores Metropolitanos
Abogados Jefes de Equipo
Procuraduría Metropolitana

Asunto: Delegaciones de competencias conferidas y principios y reglas para su ejercicio.

De mi consideración:

Es necesario alcanzar los mayores niveles de desconcentración en el ejercicio de las competencias y atribuciones asignadas a la Procuraduría Metropolitana y a los órganos dependientes funcionalmente de ella, propiciando procedimientos eficientes de asesoría jurídica y patrocinio de los intereses del Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. A003, de 18 de agosto de 2009, expedida por el señor Alcalde Metropolitano (en adelante la "Resolución"), y, los incisos cuarto y quinto del artículo 166 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, para los fines legales consiguientes, me permito comunicarles lo siguiente:

1. Delegaciones conferidas por el señor Alcalde Metropolitano en el ámbito jurídico:

1.1. De conformidad con el artículo 5 de la Resolución, les corresponde a los Subprocuradores Metropolitanos:

- a) Supervisar la gestión y funcionamiento de las unidades responsables de asesoría legal y patrocinio en los órganos y organismos desconcentrados y autónomos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; para lo que podrán, entre otros, disponer la preparación de informes y la remisión de documentación que estime pertinente.



2009 4
LA REVOLUCIÓN QUITENA

- b) Sustanciar y resolver todos los recursos administrativos que deban ser conocidos por el Alcalde Metropolitano.
- c) Sustanciar y resolver sobre las solicitudes de facilidades de pago de obligaciones tributarias cuya autorización corresponde al Alcalde Metropolitano de Quito.
- d) Ejercer la representación legal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la comparecencia e intervención en todo tipo de proceso judicial o arbitral, cualquiera sea su materia o naturaleza de la acción, sin importar que el Municipio o uno de sus órganos administrativos, sea actor, demandado, tercenista, acusador, reconventor, entre otras calidades procesales.
- e) Ejercer la representación legal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la comparecencia a los trámites jurídico administrativos ante cualquier órgano u organismo del sector público.
- f) En general, ejercer la representación legal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los asuntos de naturaleza jurídica o para los que conste la delegación mediante oficio.

1.2. Le corresponde a los Subprocuradores Metropolitanos y a los Abogados Jefes de Equipo:

- a) Disponer a las diferentes dependencias municipales, mediante el medio documental adecuado, la emisión de informes y la remisión de documentación que estime pertinente.
- b) Sustanciar los recursos administrativos y las solicitudes de facilidades de pago que deban ser conocidos por el Alcalde Metropolitano.

2. Delegaciones conferidas por el señor Procurador Metropolitano en ejercicio de sus atribuciones:

2.1. De conformidad con lo dispuesto en los incisos cuarto y quinto del artículo 166 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el artículo 6 de la Resolución, delego a los Subprocuradores Metropolitanos y Abogados Jefes de Equipo las siguientes competencias:



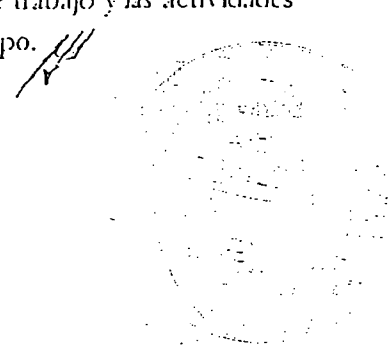
- a) Emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de la Procuraduría Metropolitana.

Se considerarán informes preceptivos, aquellos previstos en el ordenamiento jurídico como parte o fase del procedimiento administrativo; e, informes facultativos, aquellos que las unidades administrativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, empresas públicas metropolitanas y otros órganos autónomos solicitan para atender problemas particulares o concretos en su gestión.

- b) Atender las fases de los procedimientos administrativos en los que deba intervenir la Procuraduría Metropolitana, excepto aquellos casos en que por disposición legal expresa son de exclusivo conocimiento del Procurador Metropolitano.
- c) Asistir a Comisiones de Concejo Metropolitano, Comisiones o Delegaciones efectuadas para cada caso en particular.
- d) Aquellas competencias que por oficio, sumilla o disposición en formato electrónico hubiere conferido el Procurador Metropolitano y/o, en su caso, los señores Subprocuradores Metropolitanos.

2.2. De conformidad con lo dispuesto en los incisos cuarto y quinto del artículo 166 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el artículo 6 de la Resolución, delego a los Subprocuradores Metropolitanos las siguientes competencias:

- a) Distribuir las tareas entre los distintos equipos permanentes de trabajo constituidos con el personal asignado a la Procuraduría Metropolitana.
- b) Constituir equipos temporales para la ejecución de cualquier tarea asignada a la Procuraduría Metropolitana.
- c) Ejercer la potestad disciplinaria en relación con el personal asignado a la Procuraduría Metropolitana, en los casos y dentro de los límites previstos del ordenamiento jurídico y las competencias asignadas al Procurador Metropolitano en esta materia.
- d) En general, supervisar las tareas asignadas a los equipos de trabajo y las actividades profesionales y de apoyo del personal que integra cada equipo.



3. Principios y reglas para el ejercicio de competencias delegadas:

3.1. En ejercicio de las competencias delegadas por el señor Alcalde Metropolitano, en virtud de la Resolución No. A003, de 18 de agosto de 2009, en todos los actos e instrumentos en que intervengan, los Subprocuradores Metropolitanos y Abogados Jefes de Equipo deberán hacer constar el fundamento jurídico del siguiente modo:

De conformidad con la delegación efectuada por el señor Alcalde Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según consta en el artículo 5 de la Resolución No. A003, de agosto 18 de 2009 en concordancia con el Oficio No. *(señalar el número de oficio)*, de *(señalar fecha del oficio)* del señor Procurador Metropolitano, quien suscribe es competente, en calidad de *(señalar si se trata de un Subprocurador o de un jefe de Equipo)*, para *(determinar la competencia que se ejerce por delegación)*.

3.2. En ejercicio de las competencias delegadas por el señor Procurador Metropolitano, en virtud de los incisos cuarto y quinto del artículo 166 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el artículo 6 de la Resolución No. A003, de 18 de agosto de 2009, en todos los actos e instrumentos en que intervengan, los Subprocuradores Metropolitanos y Abogados Jefes de Equipo deberán hacer constar el fundamento jurídico del siguiente modo:

De conformidad con la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con el Oficio No. *(señalar el número de oficio)*, de *(señalar fecha del oficio)*, quien suscribe es competente, en calidad de *(señalar si se trata de un Subprocurador o de un jefe de Equipo)*, para *(determinar la competencia que se ejerce por delegación)*.

3.3. El ejercicio de las competencias delegadas, en los asuntos ordinarios o de cotidiano tratamiento, deberá efectuarse de conformidad con los lineamientos señalados por esta Procuraduría Metropolitana, asegurando la aplicación de criterios uniformes. En este sentido, será adecuado efectuar referenciamientos a pronunciamientos, informes o resoluciones previas.

3.4. El ejercicio de las competencias delegadas, en los asuntos particulares, extraordinarios o nuevos en tratamiento, deberán ser consultados y resueltos conjuntamente ^{CON} el Subprocurador Metropolitano responsable de la materia, para establecer cr

de acción. El Subprocurador Metropolitano podrá llevar el asunto a discusión del Consejo Asesor, conformado por el Procurador y los Subprocuradores Metropolitanos y el personal convocado para el efecto.

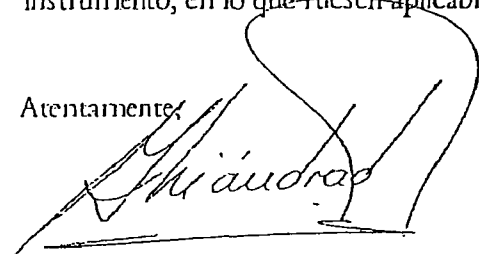
3.5. Los abogados Jefes de Equipo deberán presentar hasta el quinto día de cada mes el informe de actividades del mes inmediato anterior, en el formato establecido por la Procuraduría Metropolitana. Los Subprocuradores Metropolitanos deberán consolidar la información hasta el día décimo quinto de cada mes.

3.6. El Procurador Metropolitano podrá, en cualquier momento, realizar la avocación de la competencia o atribución, mediante oficio dirigido al delegado.

3.7. Sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal por infracciones al ordenamiento jurídico, el funcionario responderá de sus actuaciones ante la autoridad delegante.

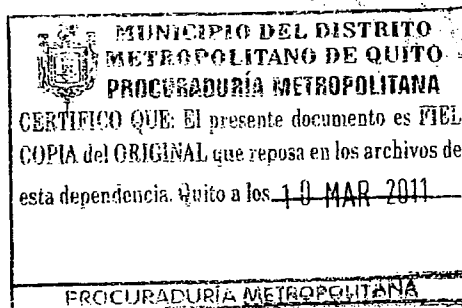
3.8. Sin perjuicio de las normas sobre responsabilidad aplicables a los mandatarios previstas en el Código Civil, aquellas contenidas en el Código Orgánico de la Función Judicial, la Ley de Federación de Abogados, entre otras normas, el uso de los poderes especiales y procuraciones judiciales que hubiesen sido otorgados a los Subprocuradores Metropolitanos y Jefes de Equipo se ajustará a los principios y reglas previstos en este instrumento, en lo que fuesen aplicables.

Atentamente,



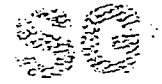
Dr. Fabián Andrade Narváez
PROCURADOR METROPOLITANO

c.c. Dr. Augusto Barrera Guarderas. Alcalde Metropolitano





Secretaría
General del
Concejo



2611

13 MAY 2010

Señores

ALCALDÍA METROPOLITANA

~~PROCURADURÍA METROPOLITANA~~

ADMINISTRACIÓN GENERAL METROPOLITANA

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE RECURSOS HUMANOS

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA MANUELA SÁENZ

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA EUGENIO ESPEJO

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA CALDERÓN

ADMINISTRACION MUNICIPAL DE LA ZONA EQUINOCCIO

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA ELOY ALFARO

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA QUITUMBE

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA TUMBACO

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA ZONA VALLE DE LOS CHILLOS

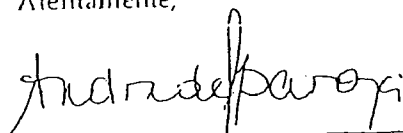
Presente

De mi consideración:

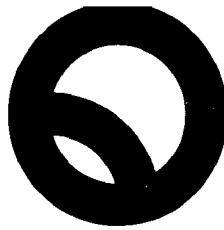
El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 13 de mayo de 2010, de conformidad con el artículo 8 numeral 14 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y luego de considerar la terna presentada por el señor Alcalde, RESOLVIÓ: nombrar al Econ. Rubén Ernesto Flores Agreda como ADMINISTRADOR GENERAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Resolución que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,


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

CST

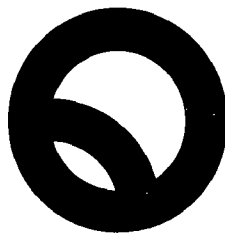


Secretaría
**General del
Concejo**

165

SÍNTESIS DE OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 163, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

- Analizar el concepto de cuerpo cierto y las dificultades que esta figura pueda representar para la aplicación de la ordenanza. *(Dr. Norman Wray)*
- Determinar que el trámite de regularización se deberá cumplir cuando la diferencia de área sea superior al 10%, ya sea en más o menos. *(Ec. Elizabeth Cabezas)*
- Verificar la factibilidad de la aplicación de la ordenanza en las parroquias rurales. *(Ec. Dénnecey Trujillo)*
- En el caso de la autoridad administrativa competente, prevista en el artículo 6, analizar el caso de las parroquias rurales representadas por sus gobiernos autónomos descentralizados parroquiales. *(Ec. Dénnecey Trujillo)*.
- En inciso tercero del Art. 2, luego de la palabra "diferencia" agregar "o excedente". *(Dr. Pablo Ponce)*
- Verificar la pertinencia de requerir la declaración jurada prevista en el numeral 2 del Art. 8. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Analizar la pertinencia de la disposición general primera pues el concepto de expropiación vs adjudicación vs descuentos son aparentemente contradictorias. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Analizar la posibilidad de exonerar en su totalidad el pago del trámite de regularización. *(Dr. Moisés Obando – Marco Ponce)*



Secretaría
**General del
Concejo**

- Analizar la posibilidad de abreviar el trámite a la sola presentación del levantamiento topográfico sin objeción de los colindantes. (*Dr. Moisés Obando*)
- Analizar en los casos de diferencias de terreno, quién deberá devolver lo pagado a los perjudicados que compraron un área que resultó menor. (*Marco Ponce*)

PAB/junio de 2012

Inigo Almeida
Jorge Cevallos
del Oficio
Propiedad



Procuraduría
Metropolitana

Gen 3585

23 ABR 2012

EXPEDIENTE No. 4295-2011

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio SG 0784 de 8 de marzo del 2012 la Secretaría del Concejo solicita "un pronunciamiento respecto de la validez de los informes, tanto técnicos como legales, emitidos en base a las Ordenanzas Nos. 031, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo; 255 correspondiente al Régimen de Suelo; y, 3746 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito, en los trámites que aún se encuentran pendientes de conocimiento y resolución por parte de la Comisión y el Concejo Metropolitano, los mismos que fundamentarán su actuar en el nuevo Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, constante en la Ordenanza No. 172"

II. ACLARACIÓN PRELIMINAR

1. La presente asesoría legal se la emite de conformidad a la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000762, de 23 de octubre de 2009, que en su literal a) del numeral 2.1 del punto 2, señala como atribución para los Subprocuradores Metropolitanos y Abogados Jefes de Equipos a: "Emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de la Procuraduría Metropolitana. Se considerarán informes preceptivos, aquellos previstos en el ordenamiento jurídico como parte o fase del procedimiento administrativo; e informes facultativos, aquellos que las unidades administrativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, empresas públicas metropolitanas y otros órganos autónomos solicitan para atender problemas concretos en su gestión."
2. Previo a realizar este análisis hay que aclarar que los actos administrativos emanados al amparo de una norma anterior no se verían afectados por el cambio de normativa; sin embargo, los informes tanto técnicos cuanto legales deberían ser actualizados en el evento que no se haya configurado el acto administrativo, esto con el fin que al momento de dictarse el mismo se lo haga en base a la normativa vigente y no con una normativa ya derogada.

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA:.....
HORA:.....
NOMBRE:.....

23 ABR 2012
2:15:10

Esto se ve reforzado por la ordenanza metropolitana No. 172 que en su artículo 4 manda: *“Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada.”*

En el mismo sentido el artículo 5 establece:

“1. Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigentes y obtenidos bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.”

III. BASE LEGAL:

La Constitución del Ecuador en su artículo 226 dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y en la ley.(...)”*

El artículo 364 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización define los actos administrativos y los actos de simple administración de la siguiente manera:

“Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa. Por actos de simple administración se entenderán aquellos actos jurídicos de la administración pública que no crean, modifican ni extinguen derechos subjetivos.”

El Código Civil en su artículo 9 establece:

“Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto se designe expresamente otro efecto que el de la nulidad para el caso de contravención.”

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Como se desprende de la normativa citada hay que recalcar que un informe técnico **NO** es un acto administrativo, es un acto de simple administración, ya que no produce efectos jurídicos individuales de forma directa, solamente sirve para la formación de la voluntad de quien emite finalmente el acto administrativo. En razón de esto puede ser aceptado o desechado por la autoridad, quien podrá incluso solicitar nuevos informes técnicos y legales de ser el caso.

Los informes tanto técnicos cuanto jurídicos de no haber sido contemplados dentro de la configuración de un acto administrativo, deben ser actualizados con respecto a la normativa vigente, toda vez que dichos informes son solamente informativos y la petición del administrado no constituye derecho adquirido, salvo el de contestación por parte de la administración.

Con la petición y con los informes técnicos, no se ha generado ningún derecho del administrado que pueda ser vulnerado por un cambio en la normativa, como se mencionó anteriormente en el caso que existan actos administrativos con una normativa anterior estos se respetarán.

Efraín Pérez en su Manual de Derecho Administrativo se refiere a los actos de simple administración en el siguiente sentido:

“La característica más importante que se atribuye al “acto” de la administración es que no produce efectos jurídicos directos e inmediatos hacia el exterior. Es también denominado “acto interadministrativo” o “acto inter orgánico”

Varios otros autores, en referencia a los informes determinan que “...tiene el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa y forma parte de los actos previos a la emisión de dicha voluntad”, además que “...el informe se integra como una etapa de carácter consultivo-deliberativo en el procedimiento administrativo de conformar la voluntad administrativa.”

De lo enunciado se desprende que los informes técnicos y jurídicos, al ser actos de simple administración son de carácter consultivo y sirven para formar la voluntad de la administración. Dicha voluntad se expresa a través de un acto administrativo, mismo que **no puede ser contrario a la norma vigente al momento de dictarse**. En tal sentido la jurisprudencia se ha pronunciado:

La Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia el 11 de julio de 2002 a las 10h30 publicado en la Gaceta Judicial año CIV serie XVII No.11, página 3428 se ha pronunciando en el siguiente sentido:

(...)En efecto si tales actos se apartan de lo ya establecido en la ley, habrá un problema de legalidad del acto en sí, sin que pueda decirse que está en juego la garantía constitucional de la seguridad jurídica, porque el conjunto de condiciones que la configuran no ha sido alterado.”

Con lo expuesto se concluye que deben ser actualizados los informes técnicos y legales mientras no se haya expedido el acto administrativo que es el que genera efectos jurídicos y del cual emanan derechos para el administrado. Sin embargo, aquellos informes que NO contravengan las ordenanzas y normativa vigente podrán mantenerse, aclarando que en este supuesto la resolución final deberá motivarse en base a la normativa vigente.

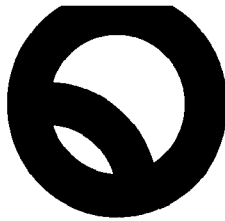
Sin embargo de lo expuesto, la oportunidad, el mérito y la conveniencia sobre la actualización a la normativa vigente de los informes tanto técnicos cuanto legales y la posterior emisión de los actos administrativos es de absoluta responsabilidad del Concejo Metropolitano

Atentamente,


Paul Romero Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

| | Nombres | Fecha | Firma/Sumilla |
|----------------|------------|------------|---------------|
| Elaborado por: | David Anda | 16-04-2012 | |



**Procuraduría
Metropolitana**

Luisa Maldonado

04

JUN. 27 69

Comisión mesa de
trabajo 17 - 04 - 2012
15:00 - Reg. Propiedad,
DNGBI, DMC, STHV, PA
SDPC, URTB, concejales
DNFT (Transferencia de
Dominio)

04
Luisa Maldonado

Quito, 12 ABR 2012

Expediente No. 1178-2012

Profesora
Luisa Maldonado
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Presente

De mi consideración:

Tomando en cuenta que se encuentra en discusión el Proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 163, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencia de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores en medición; adjunto se servirá encontrar copia del oficio 368-2012-RPDMQ, DE 09-04-2012, suscrito por el Dr. Sandro Vallejo Aristizábal, Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Ab. Salim Zaidán
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj: 2 fojas

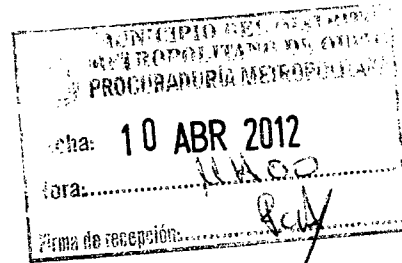
12/21
Mónica

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 12 ABR 2012
HORA: 10:50
NOMBRE: J. J. J.



Quito, a 9 de abril de 2012
Oficio No. 368-2012-RPDMQ

Señor Abogado
Salim Zaidán Albuja
SUBPROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-



De mis consideraciones:

Conocedor de que está discutiendo *el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 163, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencia de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores en medición*; me permito presentar las siguientes observaciones al mismo:

1.- Porqué en el numeral 1 sólo se hace referencia a bienes con antecedentes de planos de subdivisión o urbanización?

Se entendería que los demás inmuebles no tendrían margen de tolerancia?

Cómo podemos diferenciar si se trata de lotes producto de una urbanización o subdivisión?

En el numeral 1 debería ir en forma general es decir:

"Para el caso de inmuebles urbanos, 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: ..."

2.- En el numeral 1 nada se dice respecto de las diferencias que exista en menos del área original, cómo se aplicaría la ordenanza 163?

Si no va existir tolerancia en aquellas diferencias en menos, cómo se aplicaría la misma?

3.- Cómo podemos diferenciar cuáles son áreas rurales y cuáles urbanas?

4.- Dentro de la parroquias que están consideradas como rurales, existen también áreas consideradas urbanas, cómo aplicamos la ordenanza?

5.- Debería considerarse el incluir en la Ordenanza: que al momento de realizarse el trámite correspondiente en transferencias de dominio sea ésta dependencia la que ya verifique estas diferencias, toda vez que como lo que se presenta es sólo la minuta y todos los documentos necesarios, es más fácil el que se realice cualquier cambio; una vez realizado

GuusR
11.04.2012
11H40

2



el trámite señalado en la Ordenanza y realizado el pago en la entidad correspondiente, recién se podría realizar la transferencia y la liquidación de impuestos; es decir que mientras no se arregle lo referente a la diferencia de áreas, no se puede dar paso a la liquidación de impuestos y la anotación del trámite en transferencia de dominio.

En esta Ordenanza se puede incluir lo siguiente:

El Art. 12 sustitúyase por el siguiente:

Prohibición de realizar la liquidación de impuestos y de inscripción.-

- 1.- **La Dirección Financiera Tributaria no procederá a la liquidación de impuestos de transferencias de dominio que mantengan excedentes o diferencias de áreas de terreno establecidas en el respectivo título de dominio. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.**
- 2.- **El Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito no inscribirá escrituras públicas de transferencias de dominio que mantengan excedentes o diferencias de áreas de terreno establecidas en el respectivo título de dominio. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.**
- 3.- **Está exentos de estas prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del artículo primero del presente Título**

Espero que las mismas sean tomadas en cuenta, en las discusiones de la Comisión.

Atentamente,


Dr. Sandro Vallejo Antizabal
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

C.C.: Dr. Ernesto Guarderas
Procurador Metropolitano

SV/av



Propiedad



Unidad Especial
"Regula Tu Barrio"

de 10.27.59

Oficio No. UERB - 0229 - 2012

Quito DMQ, 11 de abril de 2012

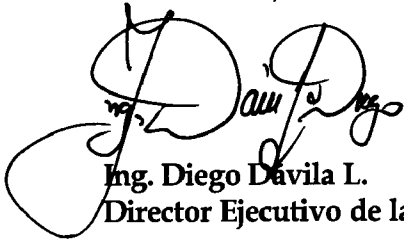
Abogado
José Luis Arcos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO ENC.
Presente.

De mi consideración:

En respuesta al Oficio No. 109-EC, de 28 de febrero de 2012, suscrito por la señora Concejala Elizabeth Cabezas, tengo a bien informar que la Ordenanza 163 que trata sobre el "Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o diferencias de áreas de terreno provenientes de errores de medición", se está deliberando en la Comisión de Espacio Público, presidida por la Sra. Concejala María Luisa Maldonado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Ing. Diego Davila L.
Director Ejecutivo de la UERB

Adj. 14 fojas útiles.

| | NOMBRES | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|-----------------------|------------|---------------|
| ELABORADO POR: | Geovanna Vivero | 11-04-2012 | |
| REVISADO POR: | Ing. Cristina Tipanta | 11-04-2012 | |

METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 13 ABR 2012
HORA: 8:43
NOMBRE: Mateo



O. Territorial: 2012-028284
 Sec. Coord. Territorial: 2012-028282
 Adm. General: 2012-028288
 Comisión de Suelo y
 Ordenamiento Territorial
 Dir. Catastros: 2012-028289

Econ. Elizabeth Cabezas
Presidenta

Quito, 28 de febrero del 2012
Oficio No.109-EC

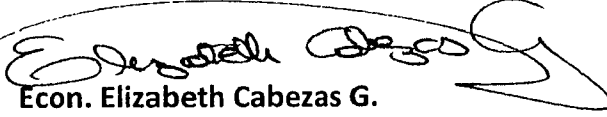
Doctor
Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 Ciudad

De mi consideración:

En sesión del Concejo del 22 de diciembre de 2011, se aprobó la Ordenanza 163 "Régimen Administrativo de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno provenientes de errores de medición", la misma que deroga las Ordenanzas 231 y 261.

Sin embargo, en estas Ordenanzas derogadas se contemplaba el 10% de tolerancia en (+o-) en los casos de error en medición. Al no estar vigente esta posibilidad se dificulta y retarda la reducción de reclamos de los ciudadanos, por lo que amerita una revisión y modificación a esta Ordenanza en que se incluya y contemple esta alternativa.

Con un atento y cordial saludo,


Econ. Elizabeth Cabezas G.
CONCEJALA
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- c.c. Luisa Maldonado
- Presidenta Comisión Propiedad y Espacio Público
- Patricio Ubidia Miembro
- Marco Ponce Miembro
- Manuel Bohórquez Miembro
- Alonso Moreno Miembro

EC/cded.

26-03-2012 14


Alcaldía
Metropolitana

No. TRÁMITE: 0002975
 FECHA DE INGRESO: 12 MAR 2012

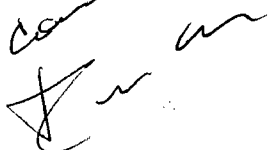
TELÉFONO DE CONTACTO:

No. TRÁMITE: 2012-026863

- Procedimiento / Dir. Catastros / Adm. Gen.
- Sec. Ord. Territorial 2012-028282
- Sec. Coord. AZ

Análisis y comentarios

15h.20

29.03.2012
 Luis Espinosa
 Diego Paralelo
 Comto



 Secretaría General
 de Coordinación Territorial
 Participación ciudadana

27 MAR 2012

RECEPCIÓN: Johana Cadena
 HORA: 10h41



**Procuraduría
Metropolitana**

Propiedad P.

12h45-
09 ABR - 2012
J. J. J.

EXPEDIENTE No. 1178-2012

Quito, 09 ABR 2012

Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho.-

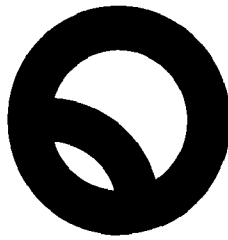
**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**
FECHA: **09 ABR 2012**
HORA: **11:53**
NOMBRE: **Patricia A.**

Profesora
Luisa Maldonado
**CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**
En su Despacho.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. 0706 de 1° de marzo de 2012, mediante el cual solicita el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al oficio No. 001150-11-DMGBI, de 28 de marzo de 2012, suscrito por el Arquitecto Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, debo manifestar que me ratifico en el contenido de mi informe de 21 de marzo de 2012, expedido como alcance a mi informe de 13 de marzo de 2012 en relación al proyecto de ordenanza reformativa de la ordenanza No. 163 y al oficio de 19 de marzo de 2012.

El hecho de que las ordenanzas 231 y 261, hayan establecido el 10 % de tolerancia y que no la hayan fundamentado no es un argumento válido para establecerla en la ordenanza No. 163, a través de la reforma propuesta. El 90 % de casos de diferencias y la preocupación de la Dirección de Castros y del Registro de la Propiedad, deben ser motivo de discusión en el seno de la Comisión, sin embargo debo insistir que la labor de esta Procuraduría es pronunciarse exclusivamente en torno a la viabilidad jurídica del proyecto de ordenanza reformativa de la ordenanza No. 163.



Procuraduría Metropolitana

Respecto a los valores de cobro, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles no suministra argumentos jurídicos que sustenten la reforma propuesta.

Como lo señalé anteriormente, es importante que como Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los cuadros de rangos de área con sus porcentajes de tolerancia de la reforma propuesta, no alteremos lo establecido en el artículo 481 inciso quinto del COOTAD que dispone lo siguiente:

"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" (subrayado me pertenece).

La interpretación literal de esta disposición nos lleva a concluir que la condición para que opere la adjudicación del excedente es el cobro del precio de mercado, en todos los casos sin excepción, es decir sin dejar de cobrar por los excedentes para adjudicarlos.

Finalmente respecto a la disposición transitoria al artículo 3 del proyecto que incorpora la tercera disposición transitoria, para que se agregue a continuación de la segunda, Procuraduría propuso un texto alternativo.

En conclusión, Procuraduría Metropolitana considera que la variación en los porcentajes de descuento y la tercera disposición transitoria tienen sustento jurídico, mas no los márgenes de tolerancia.

Atentamente,

Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO



1178-2012

Secretaría
**General del
Concejo**

Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente


SG 1105
29 MAR 2012

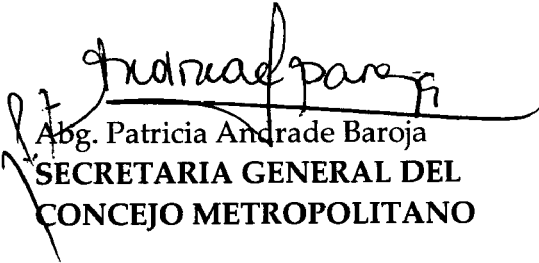
De mi consideración:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el informe presentado por el Arq. Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, constante en oficio No. 001150-11-DMGBI de 28 de marzo de 2012, en relación con las justificaciones técnicas que sustentarían la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 163, en sesión ordinaria realizada el miércoles 28 del mismo mes y año resolvió solicitar a usted la emisión de su informe y criterio legal, considerando el oficio de la referencia así como los critérios que se recojan en la mesa de trabajo que se convocará para el lunes 2 de abril de 2012, a las 09h30.

Anexamos con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 25 hojas.

Atentamente,

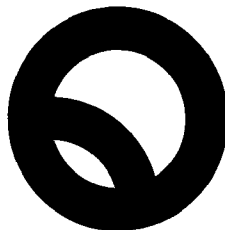

Prof. Luisa Maldonado
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN


Abg. Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO**

2009-2759
Esther L.
28-03-2012

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURIA METROPOLITANA

Fecha: 29 MAR 2012
Hora: *11:50*
Firma de recepción: *Raly*



Propiedad p.

**Procuraduría
Metropolitana**

EXPEDIENTE No. 1178-2012

Quito, 21 MAR 2012


Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho.-

Profesora
Luisa Maldonado
**CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**
En su Despacho.-

De mi consideración:

Como alcance a mi informe de 13 de marzo de 2012 en relación al proyecto de ordenanza reformativa de la ordenanza No. 163 y al oficio de 19 de marzo de 2012, en el que explico las modificaciones sugeridas por Procuraduría Metropolitana al proyecto de ordenanza entre el que fue conocido en primer debate en el Concejo Metropolitano y el que se aprobó en segundo debate sin considerar ciertos cuadros que ahora son motivo de la reforma propuesta, cumpla con formular las siguientes aclaraciones:

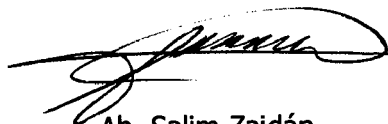
1. De la lectura del proyecto de ordenanza reformativa de la ordenanza No. 163 se desprende que al proponerlo se tuvo como referencia para la regulación metropolitana, la regulación constante en el Código Civil con respecto a la compraventa. La normativa civil establece que si se vende el predio con relación a su cabida y la cabida real fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance a más de una décima parte del precio de la cabida real (no obstante los distintos ámbitos de aplicación del Derecho Civil y el Derecho Municipal y estableciendo distintas consecuencias).
2. Inclusive lo dispuesto en el Código Civil como normativa general respecto a la materia podía ser el sustento de la ordenanza metropolitana, sin embargo se debe anotar que la normativa especial que nos rige a los GAD's, es decir el COOTAD, contiene una regulación clara sobre la materia que imposibilitaría al Concejo Metropolitano establecer márgenes de tolerancia.

 **CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**
FECHA: 21 MAR 2012
HORA: 11:30
NOMBRE: Luisa Maldonado

29

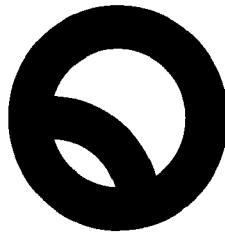
3. Respecto a la tolerancia que se pretende incorporar en la Ordenanza No. 163, a través de los cuadros de rangos de área con sus porcentajes de tolerancia de la reforma propuesta, es importante que como Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no alteremos lo establecido por la Asamblea Nacional en el artículo 481 inciso quinto del COOTAD que dispone lo siguiente: "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" (subrayado me pertenece).
4. La interpretación literal de la norma transcrita nos lleva a concluir que la condición para que opere la adjudicación del excedente es el cobro del precio de mercado, en todos los casos sin excepción, es decir sin dejar de cobrar por los excedentes.

Atentamente,



Ab. Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO



Propiedades f.

**Procuraduría
Metropolitana**

EXPEDIENTE No. 1178-2012

2010-2759

Quito, 20 MAR 2012

Abogada
Patricia Andrade

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO FECHA: 20 MAR 2012

En su Despacho.-

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 20 MAR 2012
NOMBRE: P. LIZS.

De mi consideración:

Acuso recibo de su oficio No. 896 de 14 de marzo del 2012, mediante el cual solicita un informe que explique las modificaciones sugeridas al proyecto de ordenanza (ahora aprobada y sancionada con el No. 163) entre el que fue conocido en primer debate en el Concejo Metropolitano y el que se aprobó en segundo debate sin considerar los cuadros que ahora son motivo de la reforma propuesta.

Al respecto, cúpleme informarle que el doctor Pablo Sarzosa, en su calidad de Subprocurador Metropolitano, emitió informe legal favorable con oficio No. 794 de 29 de noviembre del 2011, con sus respectivas observaciones, entre las cuales recomendó la inclusión de dos tablas ejemplificativas que contenían tanto el parámetro con el cual se aplicaría el descuento al precio, como el porcentaje de descuento al precio, a fin de que la Comisión que preside analice su pertenencia. Su criterio se sustentó además en la interpretación literal del artículo 481 del COOTAD que al regular la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, dispone: "*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*".

Por los problemas que habrían surgido en torno a la aplicación de la ordenanza No. 163, que se atribuyen principalmente a la exclusión de los cuadros que constaban en el proyecto original, el Administrador General remitió a la Secretaria de Concejo el Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero del 2012 por el señor Alcalde.

La Secretaria de Concejo envió a la Procuraduría Metropolitana con oficio 706 de 1 de marzo del 2012 solicitando informe y criterio legal, referente a la reforma propuesta. En mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emití informe favorable de la misma el 13 de marzo de 2012, sugiriendo la incorporación de un artículo a continuación del artículo 1 del proyecto de ordenanza reformatoria que obligue a quienes estén inmersos dentro del margen de tolerancia a realizar un trámite para el registro de la rectificación por el excedente de terreno, que se ajuste al procedimiento descrito en el artículo 7 (2) de la Ordenanza No. 163, pero que esté exento del informe preceptivo regulado en el artículo 8 de dicha Ordenanza. Además, esta Dependencia recomendó que en la exposición de motivos de la ordenanza reformatoria se justifiquen la graduación de los porcentajes de tolerancia y los nuevos porcentajes de descuento.

Es importante aclarar que la posición sostenida por el anterior Subprocurador tenía sustento jurídico principalmente en el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD que al establecer cómo

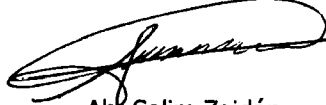
23

deben entenderse los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición se refiere a todas las superficies de terreno que excedan del área que conste en el título y que se determine al constatar la superficie real.

Por mi parte, como Subprocurador en funciones, luego de revisar casos prácticos en torno al valor a pagar por excedentes de superficies de terreno, bajo el régimen anterior previsto en las ordenanzas 231 y 261, bajo el régimen vigente y bajo el régimen propuesto y luego de examinar el sustento jurídico, coincidí con la los integrantes de la Comisión en la necesidad de reformar la ordenanza y por tanto no compartí el criterio de quien me precedió en el cargo.

Cualquier criterio jurídico con sustento que haya sido expedido por esta Procuraduría, por distintos funcionarios directivos, podrá ser expuesto y valorado por las instancias metropolitanas, no obstante las decisiones políticas y estudios técnicos que se puedan analizar dentro de la formulación y aplicación de normativa que son ajenas a los informes que prepara esta Dependencia.

Atentamente,



Ab. Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO



Secretaría
**General del
Concejo**

1178-2012

16/03/2012
Ab. Zúñiga
Facce papeera
el informe
solicitado.
[Signature]

SG 0896
14 MAR 2012

Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

De nuestra consideración:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión ordinaria del miércoles 14 de marzo de 2012, luego de analizar el proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 163 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición, resolvió solicitar a usted remita un informe en el que conste las razones o motivos que permitan explicar las modificaciones que se realizaron al citado proyecto entre el que fue conocido en primer debate en el Concejo Metropolitano y el que se aprobó en segundo debate sin considerar los temas que ahora son motivo de reforma.

Cabe señalar que este informe será conocido en la sesión extraordinaria que la Comisión efectuará el **lunes 19 de marzo de 2012, a las 14h00.**

Seguras de contar con su atención favorable a este requerimiento, le anticipamos nuestro agradecimiento.

Atentamente,

[Signature]
Prof. Luisa Maldonado

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

[Signature]
Abg. Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO**

2009-2759
Esther L.

MINISTERIO DEL DISTRITO
GENERAL DE QUITO
PROFESIONALES METROPOLITANA
Fecha: 15 MAR 2012
Hora: 12:50
Firma de recepción: *[Signature]*

22



MUNICIPIO DE QUITO
CONCEJAL LUISA MALDONADO M.

RECIBIDO: *Jaime Merino P.*

FECHA: *28-03-2012*

HORA: *14:10*

FIRMA: *[Signature]*



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No. 001150-11-DMGBI
 Quito, 28 de marzo de 2012

Señora Profesora
 LUISA MALDONADO
Presidenta de la Comisión de Propiedad y Espacio Público
 Presente.-

De mi consideración:

Adjunto presento las justificaciones técnicas para conocimiento de la Comisión que usted preside, las que podrían sustentar la Modificatoria a la Ordenanza 163.

1. TOLERANCIA.

La norma actual vigente (COOTAD) establece como excedentes o diferencias, "todas" las variaciones entre escrituras y medición. Los informes que sirvieron de base a la elaboración de las ordenanzas 261 y 231, no fundamentan la razón de la tolerancia del 10% aplicada. De fuente del Registro de la Propiedad, se conoce que los casos de diferencias llegarían a un 90% de los predios del Distrito.

La justificación fundamental de establecer un rango de tolerancia, tiene que ver con el servicio al contribuyente. Si las diferencias menores al rango de tolerancia son atendidas por la DMC directamente, se aliviaría la cantidad de trámites atendidos a través de la Ordenanza 163.

2. VALORES DE COBRO.

El COOTAD establece que los excedentes o diferencias de áreas identificadas se adjudicarán al propietario del lote, cobrándole el precio del mercado. Si bien las causas que originan la creación de esta Ordenanza como un medio desde el Municipio para solucionar un problema "cultural" en la comercialización de bienes inmuebles, no corresponde a la Administración Municipal, si tiene la facultad para presentar propuestas como la mencionada Ordenanza. Considerando que la gran mayoría de problemas de este tipo son originados de "buena fé", el pago con valores comerciales significarían un "castigo" en el proceso de legalización, por lo que se justifica la aplicación de reducciones en los valores de pago.

3. TRAMITES INICIADOS.

Los trámites de regularización de excedentes y diferencias que se desarrollaban en las dependencias municipales mediante las ordenanzas 231 y 261, fueron

DOCUMENTO1

25/



Administración
General

**Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles**

suspendidos desde el mes de octubre del año 2011, debido a la tramitación que se hacía de la Ordenanza 163 en el Concejo Metropolitano, lo que ocasionó la acumulación de estos.

Esto justifica la inclusión de una transitoria que permita reconocer la validez de los informes elaborados con anticipación a la expedición de la Ordenanza 163 dentro del proceso de regularización de áreas que son conocidos por la DMGBI.

Particular que me permito poner en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Mario Vivero Espinel
**Dirección Metropolitana de Gestión
de Bienes Inmuebles**



ORDENANZA METROPOLITANA Nº 0231

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2007-499 de 17 de abril del 2007 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y,

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 4 del Decreto Supremo 1376, publicado en el Registro Oficial 458, de 21 de diciembre de 1973 (Reformado por el artículo 1 del Decreto Supremo 439, publicado en el Registro Oficial 548, de 8 de mayo de 1974), establece entre otras cosas, que para efectos de su enajenación, los terrenos municipales se considerarán como "lotes" o como "fajas" o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición;
- Que** el artículo 2 del Decreto Supremo 439, publicado en el Registro Oficial 548, de 8 de mayo de 1974, determina que por "excedentes o diferencias" se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o porque resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas lineales; así mismo, ordena que la venta de tales excedentes o diferencias se efectuará siguiendo el mismo procedimiento que señala la Ley para la venta de lotes, sin que sea necesario contrato de arrendamiento previo;
- 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;

Ver



0231

ORDENANZA METROPOLITANA N°

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 las atribuciones que le confieren los artículos 228 de la Constitución Política de la República del Ecuador; 11 numeral 2; 16 y 63 numerales 1 y 49 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Expide:

LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA 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.

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

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0231

- 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 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) Por estar en posesión en áreas de propiedad municipal.
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas.
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

CAPÍTULO II
DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

Art.- Se aplicará la presente ordenanza en los casos de los inmuebles 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 planimétrico correspondiente.

Si las diferencias de áreas de terreno arrojan un dato de superficie menor al que consta en la escritura y que supere el diez por ciento (10%), la Dirección de Avalúos y Catastros realizará el levantamiento planimétrico y elaborará el informe técnico con las nuevas medidas y linderos.

En cualquiera de los dos casos antes citados, deberán existir elementos físicos permanentes en campo tales como moros, cerramientos que definan y delimiten el bien inmueble realizados por el propietario, el mismo que en su petición deberá declarar que no afecta derechos de terceros, que no existen litigio de linderos y que deslinda de cualquier responsabilidad por el catastro de dichos trámites y procesos al municipio.

Art.- 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 Dirección de Avalúos y Catastros.
- 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.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0231

- d) *Copia de la escritura pública inscrita.*
- e) *Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.*

Cuando el Municipio descubra los excedentes o diferencias de áreas de terreno por errores de medición, realizará de oficio, por medio de la Dirección de Avalúos y Catastros, el trámite previsto en la presente ordenanza, siempre que existen elementos físicos tales como edificaciones, cerramientos permanentes o sistemas viales plenamente definidos.

Art.- *Cuando exista diferencia de área de terreno de un inmueble entre lo establecido en la escritura y lo existente previa verificación en el campo, con sustento en el plano de levantamiento planimétrico e informe técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros, 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.- *Antes de la suscripción de la escritura aclaratoria y por lo tanto de venta y legalización de excedentes de terreno, la Dirección de Avalúos y Catastros determinará: el área excedente, el 10% del valor del metro cuadrado de terreno del AIVA 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 AIVA), en función de la ordenanza de valoración vigente a la fecha, y elevará el 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 AIVA respectiva como política institucional.

Art.- *Con los informes, la Comisión encargada de la materia emitirá el informe pertinente para el Concejo Metropolitano de Quito, quien podrá decidir la venta del excedente o diferencia de área, o su conservación para destinarlo a área verde o uso de la comunidad.*

Art.- *Aprobada la compraventa de 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 de levantamiento planimétrico.*

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0231

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.- Si el predio tiene un área inferior y que supere el 10% del margen establecido, la Dirección de Avalúos y Catastros determinará el área que se ha disminuido mediante un informe técnico con el respectivo plano, y lo elevará a la Comisión respectiva que a su vez conocerá y solicitará los informes legales correspondientes.

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

Art.- 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 del levantamiento planimétrico.

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% 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.

Art.- El Registrador de la Propiedad no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios con la realidad verificada en campo, que supere el diez por ciento (10%) de incremento o decremento; en los casos donde se supere, se procederá a lo dispuesto en esta Ordenanza.

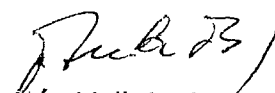
Art.- Derogatoria.- Quedan sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la presente Ordenanza Metropolitana.

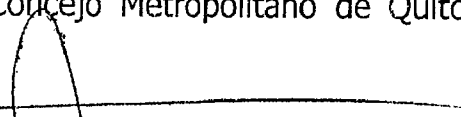
Art. 2.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0231

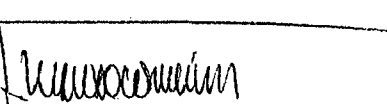
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de septiembre del 2007.


Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

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 13 y 27 de septiembre del 2007.- Lo certifico.- Quito, 28 de septiembre del 2007.

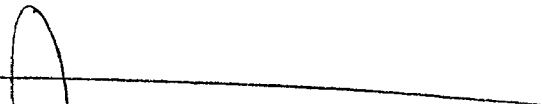

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 28 de septiembre del 2007.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 28 de septiembre del 2007.- Quito, 28 de septiembre del 2007.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B 

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes Nos. IC-2008-595 de 9 de septiembre del 2008, IC-2008-550 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público; y,

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 4 del Decreto Supremo 1376, publicado en el Registro Oficial 458, de 21 de diciembre de 1973 (Reformado por el artículo 1 del Decreto Supremo 439, publicado en el Registro Oficial 548, de 8 de mayo de 1974), establece entre otras cosas, que para efectos de su enajenación, los terrenos municipales se considerarán como "lotes" o como "fajas" o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición;
- Que** el artículo 2 del Decreto Supremo 439, publicado en el Registro Oficial 548, de 8 de mayo de 1974, determina que por "excedentes o diferencias" se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o porque resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas lineales; así mismo, ordena que la venta de tales excedentes o diferencias se efectuará siguiendo el mismo procedimiento que señala la Ley para la venta de lotes, sin que sea necesario contrato de arrendamiento previo;
- 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.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 228 de la Constitución Política de la República del Ecuador; 11 numeral 2; 16 y 63 numerales 1 y 49 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Expide:

LA ORDENANZA METROPOLITANA 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**

**CAPÍTULO 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 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 podrán propiciarse por las siguientes causas u otras:

- 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 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) Por estar en posesión de áreas de municipales;
 - f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas; y,
 - g) Por levantamientos topográficos inexactos.

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 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 planimétrico correspondiente.

Si las diferencias de áreas de terreno arrojan un dato de superficie menor al que consta en la escritura y que supere el diez por ciento (10%), la Dirección Metropolitana de Catastro elaborará el informe técnico con las nuevas medidas y linderos, en base a la presentación del levantamiento topográfico georeferenciado suscrito por el profesional y el propietario, en el que deben incluirse los límites de los predios vecinos y nombres de los colindantes, plano que deberá estar protocolizado, y con la respectiva declaración juramentada en la cual el propietario exprese que no afecta derechos de terceros, que no existe litigio de linderos y que deslinda de cualquier responsabilidad por el registro catastral a la municipalidad.

En cualquiera de los dos casos antes citados, para la definición de los límites de los linderos, pueden existir elementos físicos permanentes en el predio como: cerramientos de ladrillo y/o bloque, adobe y/o tapial, hormigón, etc., o elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otros, que definan y delimiten el bien inmueble, el mismo que en su petición deberá declarar que no afecta derechos de terceros, que no existe litigio de linderos y que deslinda de cualquier responsabilidad por el catastro de dichos trámites y procesos a la municipalidad.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0261

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 y dirigida a la Dirección Metropolitana de Catastro.
- 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.
- d) Copia de la escritura pública inscrita.
- e) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

Cuando el Municipio descubra los excedentes o diferencias de áreas de terreno por errores de medición, realizará de oficio, por medio de la Dirección Metropolitana de Catastro, el trámite previsto en la presente ordenanza, siempre que se verifique la existencia de los elementos físicos señalados en el artículo anterior o la presencia de sistemas viales plenamente definidos.

Art. ...(5).- Cuando exista diferencia de área de terreno en un inmueble, entre lo establecido en la escritura y lo existente en la realidad, previa verificación en el campo, con sustento en el plano de levantamiento planimétrico 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 AIVA 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 AIVA), 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.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0261

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 compraventa de 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 de levantamiento planimétrico.

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).- Si el predio tiene un área inferior y que supere el 10% del margen establecido, la Dirección Metropolitana de Catastro determinará el área que se ha disminuido mediante un informe técnico con el respectivo plano, y la elevará a la comisión respectiva, que a su vez conocerá y solicitará los informes legales correspondientes, con los cuales la comisión respectiva emitirá el informe pertinente para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

Art. ...(10).- 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 del levantamiento planimétrico.

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).- El registrador de la propiedad no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios con la realidad verificada en campo, que supere el diez por ciento (10%) de incremento o decremento; en los casos donde se supere, se procederá a lo dispuesto en esta Ordenanza.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



Art. ...(12).- 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 del levantamiento planimétrico con la escritura rectificadora e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. ...(13).- 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 (acotados) 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 a la tasa por servicios y trámites administrativos.

DISPOSICIONES FINALES

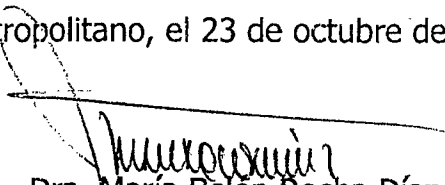
Primera. Derogatoria.- Quedan sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la presente Ordenanza Metropolitana.

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 23 de octubre del 2008.


Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

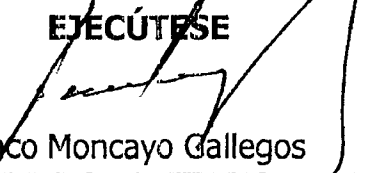

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

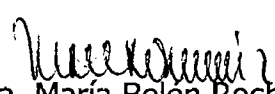
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 11 de septiembre y 23 de octubre del 2008.- Lo certifico.- Quito, 23 de octubre del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 23 de octubre del 2008.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 23 de octubre del 2008.- Quito, 23 de octubre del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B



Procuraduría
Metropolitana

Propiedad p.

12h45-
09-04-2012
Jesús

EXPEDIENTE No. 1178-2012

Quito, 09 ABR 2012

Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho.-

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 09 ABR 2012
HORA: 11:53
NOMBRE: Manuel

Profesora
Luisa Maldonado
**CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**
En su Despacho.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. 0706 de 1º de marzo de 2012, mediante el cual solicita el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al oficio No. 001150-11-DMGBI, de 28 de marzo de 2012, suscrito por el Arquitecto Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, debo manifestar que me ratifico en el contenido de mi informe de 21 de marzo de 2012, expedido como alcance a mi informe de 13 de marzo de 2012 en relación al proyecto de ordenanza reformatoria de la ordenanza No. 163 y al oficio de 19 de marzo de 2012.

El hecho de que las ordenanzas 231 y 261, hayan establecido el 10 % de tolerancia y que no la hayan fundamentado no es un argumento válido para establecerla en la ordenanza No. 163, a través de la reforma propuesta. El 90 % de casos de diferencias y la preocupación de la Dirección de Castros y del Registro de la Propiedad, deben ser motivo de discusión en el seno de la Comisión, sin embargo debo insistir que la labor de esta Procuraduría es pronunciarse exclusivamente en torno a la viabilidad jurídica del proyecto de ordenanza reformatoria de la ordenanza No. 163.

ALONSO MORENO
CONCEJAL - QUITO D.M
Tipo de Documento:
Fecha: 09-04-2012
Hora: 13:05
Firma de recepción: (Firma)

RECIBO DE DOCUMENTACIÓN
DESPACHO C. MARCO PONCE
Fecha: 09/04/12
Hora: 13:03
FIRMA

MUNICIPIO DE QUITO
Concejal Manuel Bohorquez
Fecha: 09-04-2012
Hora: 13:03
Firma: (Firma)

9-04-2012
13:10



Procuraduría Metropolitana

Respecto a los valores de cobro, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles no suministra argumentos jurídicos que sustenten la reforma propuesta.

Como lo señalé anteriormente, es importante que como Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los cuadros de rangos de área con sus porcentajes de tolerancia de la reforma propuesta, no alteremos lo establecido en el artículo 481 inciso quinto del COOTAD que dispone lo siguiente:

"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" (subrayado me pertenece).

La interpretación literal de esta disposición nos lleva a concluir que la condición para que opere la adjudicación del excedente es el cobro del precio de mercado, en todos los casos sin excepción, es decir sin dejar de cobrar por los excedentes para adjudicarlos.

Finalmente respecto a la disposición transitoria al artículo 3 del proyecto que incorpora la tercera disposición transitoria, para que se agregue a continuación de la segunda, Procuraduría propuso un texto alternativo.

En conclusión, Procuraduría Metropolitana considera que la variación en los porcentajes de descuento y la tercera disposición transitoria tienen sustento jurídico, mas no los márgenes de tolerancia.

Atentamente,

Salim Zaidán

SUBPRÓCURADOR METROPOLITANO



1178-2012

Secretaría
**General del
Concejo**

SG 1105
29 MAR 2012

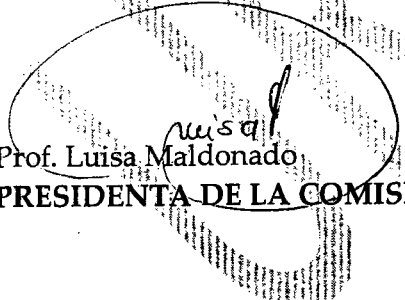
Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

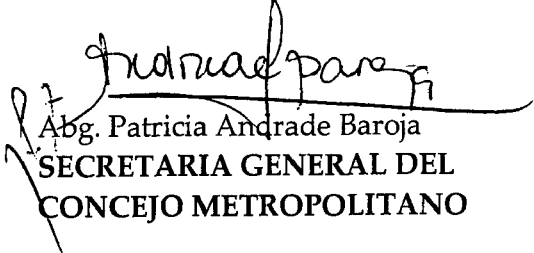
De mi consideración:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el informe presentado por el Arq. Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, constante en oficio No. 001150-11-DMGBI de 28 de marzo de 2012, en relación con las justificaciones técnicas que sustentarian la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 163, en sesión ordinaria realizada el miércoles 28 del mismo mes y año resolvió solicitar a usted la emisión de su informe y criterio legal, considerando el oficio de la referencia así como los critérios que se recojan en la mesa de trabajo que se convocará para el lunes 2 de abril de 2012, a las 09h30.

Anexamos con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 25 hojas.

Atentamente,


Prof. Luisa Maldonado
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN


Abg. Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO**

2009-2759
Esther L.
28-03-2012

MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURIA METROPOLITANA
Fecha: 29 MAR 2012
Hora: 11:50
Firma de recepción: Rey



Administración
General

Dirección
Metropolitana
de Catastro

Luisa Maldonado
Amador e a pedr...
uk
2010-2759

0002489

Oficio N°

Quito,

23 ABR 2012

Profesora
Luisa Maldonado
CONCEJALA METROPOLITANA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y
ESPACIO PÚBLICO DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente.

CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA: 23 ABR 2012
HORA: 3:13
NOMBRE: J. A. 230

De mi consideración:

Conforme a lo discutido en las Mesas de Trabajo realizadas sobre las reformas propuestas a la Ordenanza Metropolitana No. 163, misma que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, y considerando que es responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastro la elaboración de los mapas catastrales del Distrito con sujeción a las normas técnicas establecidas para el efecto, así como, conjuntamente con las Jefaturas de Catastro de las Administraciones Zonales, le corresponde determinar la localización de cada bien inmueble mediante su delimitación y dimensionamiento, tengo a bien manifestarle los siguientes puntos que esta Dirección considera deben ser tomados en cuenta al momento de establecer los casos en los que una diferencia de área de terreno debe ser regularizada mediante el procedimiento administrativo propuesto.

La Ordenanza Metropolitana No. 225, en su capítulo III establece las normas técnicas para la realización de trabajos vinculados a los levantamientos topográficos o catastrales georeferenciados que se realicen en el territorio del DMQ, cuando éstos sean requeridos para trámites en la Municipalidad, empresas o corporaciones municipales, definiéndose a los levantamientos topográficos o catastrales, como procesos relacionados con la toma de la información física de un lote de terreno, la cual finalmente se representa en un plano que deberá enlazarse al Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito.

¿En qué se basa la representación del territorio en un plano o en una base cartográfica? Al respecto es importante señalar que la Tierra no es una esfera perfecta, siendo el globo terráqueo la representación tridimensional que más se aproxima a su forma real, sin embargo, para la mayoría de los trabajos técnicos esa representación no es de interés, pues se necesitan representaciones planas sobre las cuales medir, proyectar y desarrollar estudios. La mayor dificultad de una base cartográfica es transferir todo lo que existe en una superficie curva del planeta sobre una superficie plana, siendo posible percibir que esa transferencia será imperfecta y sin total fidelidad.

RECIBIDO
Mónica
9:13



Administración
General

**Dirección
Metropolitana
de Catastro**

Entonces, la base cartográfica se constituye en una representación que contiene los elementos planialtimétricos fundamentales de una porción del territorio, dibujada según convenciones predeterminadas y elaborada con la mayor precisión métrica requerida para la aplicación a que se destine. Para efectos de la determinación de errores en una base cartográfica, la precisión métrica nos indica que tan lejos se encuentra un punto del plano cartográfico respecto a su posición verdadera.

Es por esta razón que la elaboración de una base cartografía se basa en estándares de precisión que establecen la tolerancia aceptada en la representación cartográfica, relacionándola con algún indicador estadístico del error en la posición geográfica, cuyo cálculo resulta de la comparación, para un conjunto de puntos de comprobación empleados, entre sus coordenadas verdaderas y las que se obtienen de la cartografía. Estos estándares establecen un valor de tolerancia o error admisible sobre el papel y por lo tanto permiten establecer una escala máxima de representación (entendiéndose por escala la relación de proporcionalidad entre las dimensiones de los objetos en el terreno y en el dibujo).

El objetivo de este análisis, es dejar sentado que, por más preciso que sea el método que se emplee para delimitar los linderos de un terreno y medir sus dimensiones, al momento de representarlo en un plano y poder determinar su superficie, el resultado final estará sujeto a un margen de error, mismo que está considerado dentro de estándares de precisión normados internacionalmente.

Es importante indicar que la base cartográfica que maneja el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuya actualización ha sido objeto de un contrato basado en la toma de fotografía aérea año 2010-2011, corresponde a 2 escalas aceptadas internacionalmente para el deslinde predial y la elaboración del catastro gráfico georeferenciado, las cuales detallo a continuación:

1. Escala 1:1000 para las áreas urbanas, en la que un milímetro representado en el papel corresponde a 1 metro en el terreno, y que maneja una precisión de $\pm 0,30$ mm en la escala del plano para el 90% de los puntos, lo que supone unos valores límite en la determinación de las coordenadas de los puntos igual a ± 30 cm en el 90% de los puntos; y,
2. Escala 1:5000 para las áreas rurales, en la que un milímetro representado en el papel corresponde a 5 metros en el terreno, con una precisión establecida de ± 1 m en la determinación de las coordenadas.

Obviamente no debe dejarse de lado que los ciudadanos interesados puedan realizar mediciones específicas de mayor precisión y en escalas mucho más grandes, que determinen superficies de terreno constantes en títulos de propiedad diferentes de la superficie determinada por el Municipio en su base cartográfica, sin que este hecho establezca que se trate de un error de cálculo o de medición que deba ser regularizado, siendo perfectamente aceptable la determinación de errores admisibles en las diferencias de áreas entre una y otra medición sobre los cuales basar el punto de partida de la aplicación del proceso administrativo en cuestión.

Para finalizar Señora Presidenta, tengo a bien informarle que esta Dirección en su momento realizó el análisis que acabo de presentarle, estableciéndose el manejo de 3 datos correspondientes a la superficie de terreno como parte de la información del



Administración
General

**Dirección
Metropolitana
de Catastro**

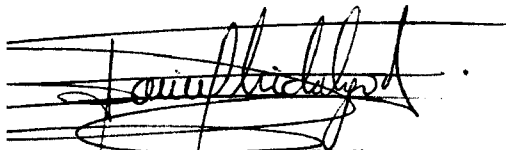
catastro inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito en el sistema SIREC-Q implementado desde el mes de octubre de 2011, y que corresponden a los siguientes:

- a) Superficie según escritura, que es aquella expresada en el justo título del bien inmueble;
- b) Superficie según gráfico, que corresponde a la superficie extraída del deslinde predial realizado sobre la base cartográfica que maneja la Municipalidad, y que se pretende determinarla en un 100% mediante el proyecto de depuración y actualización del catastro urbano del DMQ actualmente en ejecución; y,
- c) Superficie según levantamiento topográfico, que correspondería a aquella presentada por el interesado a objeto de la realización de cualquier trámite catastral, y por tal razón es un dato que no se ha establecido llegar a tenerlo para el 100% de los inmuebles.

El manejo de estos tres datos no presupone que debe haber coincidencia exacta entre ellos, pero se ha establecido que por lo menos los datos gráficos (literales b y c) deberían encontrarse dentro de un margen de error de $\pm 10\%$ que en su momento fue determinado como tolerancia en las derogadas Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261, o incluso menor.

En espera de que el presente contribuya al proceso de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 163, suscribo.

Atentamente,



Ing. Daniel Hidalgo Villalba
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

CC: Ec. Rubén Flores – Administrador General
Arq. Mario Vivero – Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana N° 163, en aplicación a lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

La regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno es un mecanismo que se implemento para brindar una alternativa de solución a los administrados a fin de que puedan rectificar las superficies de sus predios cuando existan errores de medición; y, de igual manera atendiendo a la obligación de la Municipalidad de mantener 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.

De información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro, entidad encargada del registro de los predios ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, cerca del 90% de inmuebles de la ciudad tienen diferencias de áreas. Anteriormente, en las Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261 derogadas por la Ordenanza Metropolitana N°163, se había definido un rango de tolerancia sobre el cual se aplicaban o no dichas Ordenanzas; no obstante, en la Ordenanza Metropolitana N°163 se omitió incluir este rango de tolerancia lo que genera inconvenientes tanto administrativos como técnicos al momento de aplicar esta Ordenanza.

Por esto, es imperativo incluir dos cuadros que determinan los porcentajes de tolerancia para la aplicación de esta Ordenanza, los cuales están definidos con un criterio de: "a mayor área, menor el porcentaje de tolerancia", lo que permitirá llevar un control preciso y adecuado de las superficies de terreno en el Distrito Metropolitano de Quito.

Así mismo, en correspondencia con el Código Civil que en su artículo 7 establece el principio de irretroactividad de la ley; las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana N°163 dispondrán para lo venidero. No obstante, en dicha Ordenanza Metropolitana se omitió establecer un régimen de transición, mediante el cual se permita resolver aquellos trámites que contengan informes emitidos con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza. Es así que en la propuesta de reforma de la Ordenanza se incluye este régimen de transición, precautelando así los intereses de los administrados.

21

Con estas consideraciones, se considera primordial que se realicen las modificaciones presentadas a fin de poder atender de manera oportuna las peticiones de la ciudadanía.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

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, 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, mediante Ordenanza Metropolitana N°163 se establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;

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;

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 A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 1.- Incorpórese un artículo innumerado.- **Porcentajes de Tolerancia**, a continuación del artículo... (2), con el siguiente texto.

1. Se someterán a las disposiciones de la presente Ordenanza los casos de 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. Se someterán a las disposiciones de la presente Ordenanza, en el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, cuando estos excedentes o diferencias 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 |

19

| | |
|------------------|---|
| 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. Aquellos predios en los que se identifique un excedente o diferencia de área, y este excedente o diferencia se encuentre inmerso dentro de los márgenes de tolerancia, la entidad responsable del catastro metropolitano procederá directamente con la rectificación de dicha área; para lo cual se sustentará en el levantamiento topográfico técnico del terreno presentado por el solicitante.

Artículo 2.- Sustitúyase las Tablas 1 y 2 constantes en la letra a) del artículo...(10) por las siguientes:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Precio de Adjudicación | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 200 | 90 |
| De 200,01 a 500 | 85 |
| De 500,01 a 1.000 | 80 |
| De 1.000,01 a 2.500 | 75 |
| Más de 2.500,01 | 70 |

Tabla 2
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

| Precio de Adjudicación | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 10.000 | 90 |
| De 10.000,01 a 25.000 | 85 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 80 |
| De 50.000,01 a 100.000 | 75 |
| Más de 100.000,01 | 70 |

Artículo 3.- Suprímase el literal b) del artículo...(10).

Artículo 4.- Incorpórese una disposición transitoria, con el siguiente texto.

10

Tercera.- En los procedimientos técnicos administrativos que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 163 y la presente Ordenanza Reformatoria, y que estén pendientes de resolución, se determinará el valor de mercado a pagar de conformidad a los informes requeridos y demás actos que comprenden el trámite establecido en las Ordenanzas Metropolitanas No. 231 y 261, vigentes a la fecha y aplicables para resolver estos procedimientos.

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

17

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana N° 163, en aplicación a lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.


La regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno es un mecanismo que se implemento para brindar una alternativa de solución a los administrados a fin de que puedan rectificar las superficies de sus predios cuando existan errores de medición; y, de igual manera atendiendo a la obligación de la Municipalidad de mantener 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.

De información presentada por la Dirección Metropolitana de Catastro, entidad encargada del registro de los predios ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, cerca del 90% de inmuebles de la ciudad tienen diferencias de áreas. Anteriormente, en las Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261 derogadas por la Ordenanza Metropolitana N°163, se había definido un rango de tolerancia sobre el cual se aplicaban o no dichas Ordenanzas; no obstante, en la Ordenanza Metropolitana N°163 se omitió incluir este rango de tolerancia lo que genera inconvenientes tanto administrativos como técnicos al momento de aplicar esta Ordenanza.

Por esto, es imperativo incluir dos cuadros que determinan los porcentajes de tolerancia para la aplicación de esta Ordenanza, los cuales están definidos con un criterio de: "a mayor área, menor el porcentaje de tolerancia", lo que permitirá llevar un control preciso y adecuado de las superficies de terreno en el Distrito Metropolitano de Quito.

Así mismo, en correspondencia con el Código Civil que en su artículo 7 establece el principio de irretroactividad de la ley; las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana N°163 dispondrán para lo venidero. No obstante, en dicha Ordenanza Metropolitana se omitió establecer un régimen de transición, mediante el cual se permita resolver aquellos trámites que contengan informes emitidos con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza. Es así que en la propuesta de reforma de la Ordenanza se incluye este régimen de transición, precautelando así los intereses de los administrados.

Recibido 14-03-2012
8:35
Daniela R.

 **ALONSO MORENO**
CONCEJAL - QUITO D.M.
Tipo de Documento.....
Fecha: 14-03-2012
Hora: 8:35
Firma de recepción: *[Signature]*

RECIBO DE DOCUMENTACIÓN
DESPACHO C. MARCO PONCE
Fecha: 14-03-12
Hora: 08:22
[Signature]
FIRMA

14

Con estas consideraciones, se considera primordial que se realicen las modificaciones presentadas a fin de poder atender de manera oportuna las peticiones de la ciudadanía.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- 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,** 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 aquéllas 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,** mediante Ordenanza Metropolitana N°163 se establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- 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;

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 A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 1.- Incorpórese un artículo innumerado.- **Porcentajes de Tolerancia**, a continuación del artículo... (2), con el siguiente texto.

1. Se someterán a las disposiciones de la presente Ordenanza los casos de 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. Se someterán a las disposiciones de la presente Ordenanza, en el caso de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, cuando estos excedentes o diferencias 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 |

14

| | |
|------------------|---|
| 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. Aquellos predios en los que se identifique un excedente o diferencia de área, y este excedente o diferencia se encuentre inmerso dentro de los márgenes de tolerancia, la entidad responsable del catastro metropolitano procederá directamente con la rectificación de dicha área; para lo cual se sustentará en el levantamiento topográfico técnico del terreno presentado por el solicitante.

Artículo 2.- Sustitúyase las Tablas 1 y 2 constantes en la letra a) del artículo...(10) por las siguientes:

Tabla 1
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Precio de Adjudicación | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 200 | 90 |
| De 200,01 a 500 | 85 |
| De 500,01 a 1.000 | 80 |
| De 1.000,01 a 2.500 | 75 |
| Más de 2.500,01 | 70 |

Tabla 2
Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

| Precio de Adjudicación | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 10.000 | 90 |
| De 10.000,01 a 25.000 | 85 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 80 |
| De 50.000,01 a 100.000 | 75 |
| Más de 100.000,01 | 70 |

Artículo 3.- Suprímase el literal b) del artículo...(10).

Artículo 4.- Incorpórese una disposición transitoria, con el siguiente texto.

Tercera.- En los procedimientos técnicos administrativos que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 163 y la presente Ordenanza Reformativa, y que estén pendientes de resolución, se determinará el valor de mercado a pagar de conformidad a los informes requeridos y demás actos que comprenden el trámite establecido en las Ordenanzas Metropolitanas No. 231 y 261, vigentes a la fecha y aplicables para resolver estos procedimientos.

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,.....

EJECÚTSE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

Propiedad p.

2009-2789



Procuraduría Metropolitana

ALONSO MORENO
CONCEJAL - QUITO D.M
Tipo de Documento.....
Fecha: 13-03-2012
Hora: 12:54
Firma de recepción: *[Firma]*

REFERENCIA EXPEDIENTE No. 1178-2012

13 MAR 2012

Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho.-

RECIBO DE DOCUMENTACIÓN
DESPACHO C. MARCO PONCE
Fecha: 13-03-12
Hora: 12:53
[Firma]
FIRMA

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG-0706 de 1 de marzo de 2012, mediante el cual solicita el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, presentado por el Administrador General mediante oficio sin número y sin fecha, expongo lo siguiente:

La Ordenanza Metropolitana N° 163, en aplicación de lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición. La aplicación de esta Ordenanza hizo que ciertas instancias del Municipio consideren la necesidad de de incluir un rango de tolerancia sin pago por los excedentes o diferencias en áreas de terreno, por los problemas tanto administrativos como técnicos generados. Asimismo omitió establecer un régimen de transición, para resolver aquellos trámites que contengan informes emitidos con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza. La propuesta de reforma de la Ordenanza incorpora un régimen de transición, precautelando así los intereses de los administrados.

Por lo expuesto y tomando en consideración que el Concejo Metropolitano tiene la atribución de ejercer la facultad normativa, mediante la expedición y reforma de ordenanzas, de conformidad con lo que establece los artículos 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y toda vez que la reforma propuesta se ajusta a derecho, Procuraduría Metropolitana emite **informe favorable**.

MUNICIPIO DE QUITO
CONCEJAL LUISA WALDONADO M

CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

RECIBIDO:
RECIBIDO 13 MAR 2012
FECHA:
HORA:
FIRMA: *[Firma]*

FECHA: 13 MAR 2012
HORA: 12:30
NOMBRE: *[Firma]*

Recibido
13-03-2012
Domicela
12:53

CONCEJO METROPOLITANO
Concejal Manuel Bohorquez
Fecha: 13 MAR 2012
Hora: 12:54
Firma: *[Firma]*

13-03-2012
12:35
11

Propiedad f.

2009 2731



Procuraduría
Metropolitana

REFERENCIA EXPEDIENTE No. 1178-2012

13 MAR 2012

Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su Despacho.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG-0706 de 1 de marzo de 2012, mediante el cual solicita el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, presentado por el Administrador General mediante oficio sin número y sin fecha, expongo lo siguiente:

La Ordenanza Metropolitana N° 163, en aplicación de lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición. La aplicación de esta Ordenanza hizo que ciertas instancias del Municipio consideren la necesidad de incluir un rango de tolerancia sin pago por los excedentes o diferencias en áreas de terreno, por los problemas tanto administrativos como técnicos generados. Asimismo omitió establecer un régimen de transición, para resolver aquellos trámites que contengan informes emitidos con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza. La propuesta de reforma de la Ordenanza incorpora un régimen de transición, precautelando así los intereses de los administrados.

Por lo expuesto y tomando en consideración que el Concejo Metropolitano tiene la atribución de ejercer la facultad normativa, mediante la expedición y reforma de ordenanzas, de conformidad con lo que establece los artículos 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y toda vez que la reforma propuesta se ajusta a derecho, Procuraduría Metropolitana emite **informe favorable**.

 **CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 13 MAR 2012
HORA: 11:30
NOMBRE: K 12:30

13-03-2012
12h30

11

No obstante, Procuraduría Metropolitana formula las siguientes observaciones y recomendaciones:

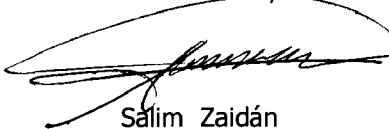
- Recomienda incorporar una denominación técnica a los dos artículos que establecen los márgenes de tolerancia de excedentes para cada rango de área y los nuevos porcentajes de descuento para cada área de excedente, respectivamente.
- Para los casos de los inmuebles descritos en el artículo 1.1 del proyecto de ordenanza reformativa no se establece una consecuencia jurídica, por lo que se recomienda incorporarla tal y como se establece en el artículo 1.2 del proyecto.
- Esta Procuraduría sugiere la incorporación de un artículo a continuación del artículo 1 del proyecto de ordenanza reformativa que obligue a quienes estén inmersos dentro del margen de tolerancia a realizar un trámite para el registro de la rectificación por el excedente de terreno, que se ajuste al procedimiento descrito en el artículo 7 (2) de la Ordenanza No. 163, pero que esté exento del informe preceptivo regulado en el artículo 8 de dicha Ordenanza. Los beneficiarios del margen de tolerancia no deberían pagar por los excedentes identificados, pero deberían registrar el excedente ante la instancia correspondiente, para que se mantenga actualizada la información de superficies de terreno urbanas y rurales del Distrito.
- Procuraduría Metropolitana recomienda que en la exposición de motivos de la ordenanza reformativa se justifiquen la graduación de los porcentajes de tolerancia y los nuevos porcentajes de descuento.
- Respecto al artículo 3 del proyecto que incorpora la tercera disposición transitoria, para que se agregue a continuación de la segunda, Procuraduría propone que en su lugar se incorpore el siguiente texto:

"Tercera.- En los procedimientos técnicos administrativos que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 163 y la presente Ordenanza reformativa y que estén pendientes de resolución, se determinará el valor de mercado a pagar de conformidad a los informes requeridos y demás actos que comprenden el trámite establecido en las Ordenanzas Metropolitanas No. 231 y 261, vigentes a la fecha y aplicables para resolver estos procedimientos".

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de carácter técnico incorporadas en el proyecto, son de responsabilidad de los proponentes de la reforma y del Concejo Metropolitano.

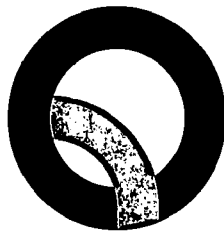
Aprovecho la ocasión para expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Salim Zaidán

SUPROCURADOR METROPOLITANO



1178-2012

SEGUIMIENTO

**Secretaría
General del
Concejo**

SG 0706
01 MAR 2012

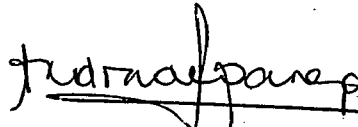
Doctor
Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I (30), Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que remita a esta Secretaría un informe y criterio legal, referente al proyecto de ordenanza reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 163, sancionada el 3 de enero de 2012, presentado por el Administrador General mediante oficio sin número y sin fecha, a fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público conozca dicho proyecto e informe en la próxima sesión.

Anexo con cargo devolutivo documentación constante en 8 hojas.

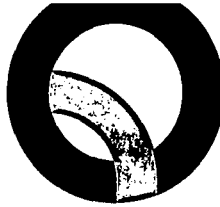
Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi sincero agradecimiento.


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

2010-2759
Esther L.

| | |
|---|--------------|
| MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO | |
| PROCURADURIA METROPOLITANA | |
| Fecha: | 1 - MAR 2012 |
| Hora: | |
| Firma de recepción: | 10423 |

9



Administración
General

Oficio No.
Quito,

Propiedad
Procuraduría J

2010-2759

Señora abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO
Presente.

*Ref.: Proyecto de Ordenanza Reformatoria
a la Ordenanza Metropolitana No. 163*

Señora Secretaria General,

Remito el Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012 por parte del Señor Alcalde Metropolitano.

Sírvase poner en conocimiento del mismo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público a fin de que se tramite con el carácter de urgente la reforma propuesta en razón de la necesidad de dar trámite a las solicitudes realizadas por los ciudadanos que tienen por objeto la regularización de excedentes de terreno generados por errores de medición.

Atentamente,

Rubén Flores Ágreda

ADMINISTRADOR GENERAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

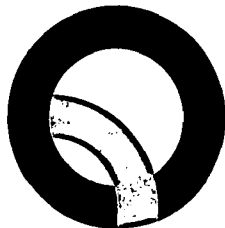
| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mvivero/29-02-12 | |
| | mdávila/29-02-12 | |

CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 29 FEB 2012
HORA: 10:55
NOMBRE:

29 02 2012
10:56

1-03-2012



Administración
General

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- 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**, 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**, mediante Ordenanza Metropolitana N°163 se establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- 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

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]



rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

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:

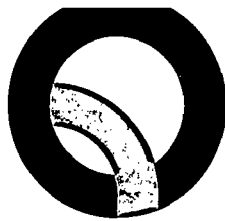
ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 1.- Incorpórese un artículo innumerado a continuación del artículo... (2), con el siguiente texto.

1. 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:



Administración
General

| 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 |

Artículo 2.- Sustitúyase las Tablas 1 y 2 constantes en la letra a) del artículo...(10) por las siguientes:

Tabla 1

Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 200 | 90 |
| De 200,01 a 500 | 85 |
| De 500,01 a 1.000 | 80 |
| De 1.000,01 a 2.500 | 75 |
| Más de 2.500,01 | 70 |

Tabla 2

Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 10.000 | 90 |
| De 10.000,01 a 25.000 | 85 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 80 |
| De 50.000,01 a 100.000 | 75 |
| Más de 100.000,01 | 70 |

[Handwritten signature]



Artículo 3.- Incorpórese una disposición transitoria, con el siguiente texto.

Tercera.- Los expedientes que hayan sido ingresados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Metropolitana N°163 y la presente Ordenanza, se determinará el valor de mercado a pagar de acuerdo a las consideraciones establecidas en las Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261, para lo cual se tomará como referencia los informes emitidos a la fecha.

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



Administración
General

Oficio No.
Quito,

Señora abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO
Presente.

*Ref.: Proyecto de Ordenanza Reformatoria
a la Ordenanza Metropolitana No. 163*

Señora Secretaria General,

Remito el Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 163 sancionada el 3 de enero de 2012 por parte del Señor Alcalde Metropolitano.

Sírvase poner en conocimiento del mismo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público a fin de que se tramite con el carácter de urgente la reforma propuesta en razón de la necesidad de dar trámite a las solicitudes realizadas por los ciudadanos que tienen por objeto la regularización de excedentes de terreno generados por errores de medición.

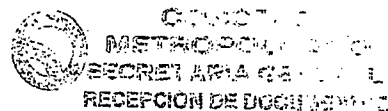
Atentamente,

Rubén Flores Ágreda

ADMINISTRADOR GENERAL

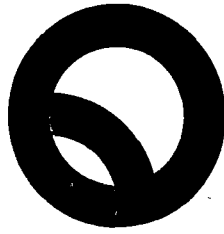
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | |
|----------------|------------------|--|
| Elaborado por: | mvivero/29-02-12 | |
| | mdávila/29-02-12 | |



FECHA: 29 FEB 2012
HORA: 10:55
NOMBRE:

Gloua
29-02-2012
10:56
5



Administración
General

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- 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, 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, mediante Ordenanza Metropolitana N°163 se establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- 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

Handwritten signature and initials, including a circled 'Q' and the number '4'.

rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

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 A LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 163 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN

Artículo 1.- Incorpórese un artículo innumerado a continuación del artículo... (2), con el siguiente texto.

1. 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:



Administración
General

| 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 |

Artículo 2.- Sustitúyase las Tablas 1 y 2 constantes en la letra a) del artículo...(10) por las siguientes:

Tabla 1

Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 200 | 90 |
| De 200,01 a 500 | 85 |
| De 500,01 a 1.000 | 80 |
| De 1.000,01 a 2.500 | 75 |
| Más de 2.500,01 | 70 |

Tabla 2

Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales

| Precio de Adjudicación | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Metros cuadrados de excedente | Porcentaje de descuento |
| Menos de 10.000 | 90 |
| De 10.000,01 a 25.000 | 85 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 80 |
| De 50.000,01 a 100.000 | 75 |
| Más de 100.000,01 | 70 |

Handwritten signature and number 2

Artículo 3.- Incorpórese una disposición transitoria, con el siguiente texto.

Tercera.- Los expedientes que hayan sido ingresados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Metropolitana N°163 y la presente Ordenanza, se determinará el valor de mercado a pagar de acuerdo a las consideraciones establecidas en las Ordenanzas Metropolitanas 231 y 261, para lo cual se tomará como referencia los informes emitidos a la fecha.

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

SEHIT 3.7
18/11/04
58206

11/11/04 - 2005

0091481

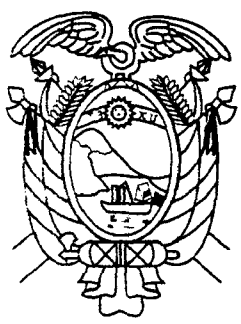
1181

CANTON QUITO

SEC 20 2004
PAGA 120

0090285

51720



NOTARIA UNDÉCIMA DE QUITO

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA I.

COPIA: PRIMERA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE:

RECTIFICACIÓN DE COMPRAVENTA

REINGRESO
GRUPO 5
DT

OTORGADA POR :
EL SR. CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE :
EL SR. BYRON RENÉ ALENCASTRO SARZOSA

CUANTIA: INDETERMINADA

Principal
GH
OS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 25 DE NOVIEMBRE DEL 2.004

Quito, 26 de noviembre del 2.004
XC

6

RAMIREZ DAVALOS E4-61 Y Av. AMAZONAS
2º PISO - TELFS.: 2225-032 / 2527-088

4



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

EXTRACTO

1. ACTO O CONTRATO

RECTIFICATORIA DE COMPRAVENTA

2. FECHA

OTORGAMIENTO: 25 DE NOVIEMBRE DEL 2004

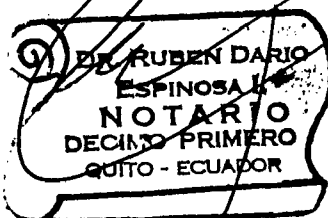
3. OTORGANTES

C.C No. 100145740-5
C.C No. 171016866-5

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL
ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE

4. OBJETO

RECTIFICATORIA.



5. CUANTIA

Indeterminada

6. UBICACIÓN EL INMUEBLE

CANTON : QUITO
PARROQUIA: COTOCOLLAO

El Notario:
[Signature]

[Signature]



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



AA-0063714
R.P.Q.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



BB-0001575
R.P.Q.

**RECTIFICACIÓN DE
COMPRAVENTA**

OTORGADO POR:
El Sr. Carlos Manuel Sarzosa Baroja.

A FAVOR DE:
Sr. Byron René Alencastro Sarzosa.

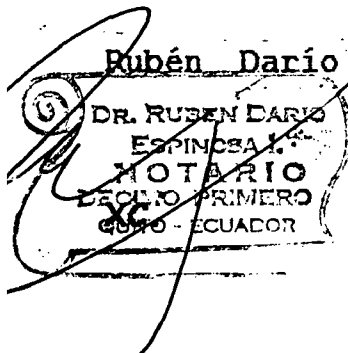
CUANTÍA : Indeterminada

DÍ:

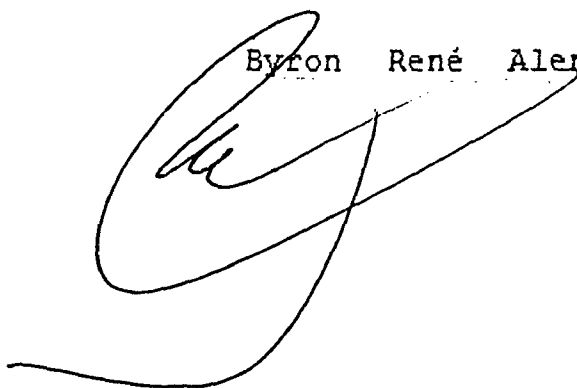
COPIAS

25 - Noviembre - 2004

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la
República del Ecuador, hoy día veinte y cinco (25)
de noviembre del año dos mil cuatro, ante mí, Doctor
Rubén Darío Espinosa Idrobo, Notario Undécimo de



Quito, Distrito Metropolitano, comparecen libre y voluntariamente a la celebración del presente instrumento y bien inteligenciados en la naturaleza y resultados del mismo: El señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja, por sus propios derechos; y el señor Byron René Alencastro Sarzosa, por sus propios derechos.- Los comparecientes son mayores de edad, de estado civil divorciado y soltero, respectivamente, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe y que se identifican de conformidad con los documentos que me exhiben y cuyas copias adjunto; y dicen, que eleve a Escritura Pública la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** Sírvase extender y autorizar en su registro de escrituras públicas, una de la que conste la rectificación que se contiene en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** En calidad de Vendedor el señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja, de estado civil divorciado; y como Comprador el señor Byron René Alencastro Sarzosa, de estado civil





DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

soltero, todos por sus propios derechos.- **SEGUNDA:**

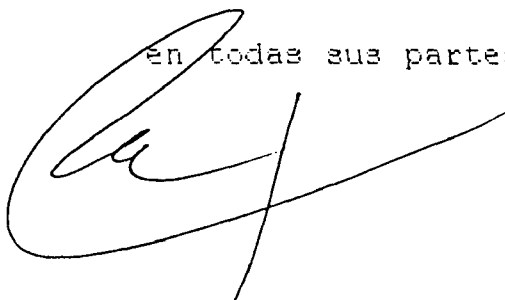
ANTECEDENTES.- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Undécimo de Quito, Doctor Rubén Darío Espinosa I., el veinte y cinco de octubre del año dos mil cuatro, el señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja, dio en venta y perpetua de enajenación a favor del señor Byron René Alencastro Sarzosa, el porcentaje del noventa y cinco punto ocho mil trescientos veintisiete por ciento de derechos y acciones fincados sobre los lotes de terreno; tres, cuatro, en parte; bosque viejo y bosque nuevo; y lote número treinta y cinco que son contiguos entre sí y que por lo mismo forman un solo cuerpo ubicado en el sitio denominado Santa María de la Parroquia Cotocollao del Distrito Metropolitano de Quito. Al final de la cláusula segunda de la escritura referida, consta que "El restante cuatro punto setenta y nueve por ciento pertenece a varios copropietarios".-

TERCERA: RECTIFICACION.- El porcentaje de derechos y acciones vendidos y que pertenece a varios copropietarios, equivale al cuatro punto ochocientos

DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR

noventa y cuatro cuatro cero seis seis por ciento (4,8944066%); en consecuencia el porcentaje objeto de la compraventa que por medio de este instrumento se rectifica es del noventa y cinco punto diez cincuenta y cinco novecientos treinta y cuatro por ciento (95.1055934%), resultando una suma del cien por ciento que comprende a la totalidad del inmueble.- **CUARTA:**

MARGINACION.- Sírvase proceder o marginar la presente rectificación en la escritura de compraventa, celebrada en la Notaría Undécima de Quito del Doctor Rubén Darío Espinosa, y se inscriban los dos documentos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.- Usted señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de este tipo de contratos".- Hasta aquí la minuta que se halla firmada por el Doctor Rómulo Gallegos, Abogado con matrícula profesional número cinco mil ciento cuarenta y cuatro, del Colegio de Abogados de Quito, la misma que los comparecientes aceptan y ratifican en todas sus partes, y leída que les fue íntegramente

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary or a legal representative, is written over the bottom portion of the text.



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

esta Escritura, por mí el Notario firman conmigo en
unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

Sr. Carlos M. Sarzosa Baroja

Sr. Carlos Manuel Sarzosa Baroja.

C.C No.

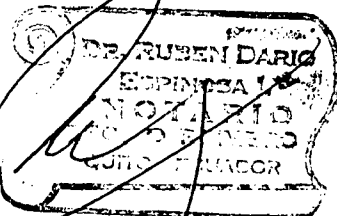
100145740-5

Sr. Byron René Alencastro Sarzosa

Sr. Byron René Alencastro Sarzosa.

C. C No. 171016866-5

El Notario:
Rubén Darío Espinosa Idrobo



CIUDADANIA PSA 1710188855
 ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE
 PRESTADOR/DELEGADO/SECRETARIO
 05/11/1969
 00165
 1969
 Signature
 PUNTO DEL DELEGADO

REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION VE33313222
 SECUNDARIA EMPLEADO PUBLICO
 CARLOS POLIVAR ALENCASTRO
 DUEÑA SARZOSA
 11/10/2002
 07/11/2014
 REN Pch 0275937
 PUNTO DEL DELEGADO
 PUNTO DEL DELEGADO

POLICIA NACIONAL
DELEGADO
 1710188855 000-28037 9269208938
 CEDULA CARNET NO ISSPOL
 ALENCASTRO SARZOSA
 BYRON RENE
 CABO PRIMERO C+ 03/03/2004
 AUTORIZACION
 ISSPOL para el Servicio Activo
 Dependencia: Policía Nacional
 CALIFICA CON EL ASCENSO
 Signature
 Signature

Signature

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

CECILLA DE CIUDADANIA 1300145740-5

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL

IMBABURA/COTACACHI/SAGARAO

11 MAYO 1963

REG. CIVIL 001-0839-0013624

IMBABURA/COTACACHI

SAGARAO 1963

Carlos Manuel Sarzosa Baroja

FRANCISCO CASTAÑO

REPUBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DEL INTERIOR

SUPERIOR ELECTORAL

CECILLA SARZOSA

14/08/2003

14/08/2015

REN PCH 0738496

REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 ELECCIONES SECCIONALES 17/Oct/2004

CERTIFICADO DE VOTACION

64-2013 NUMERO

1301457405 CECILLA

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL
 APELLIDOS Y NOMBRES

IMBABURA PROVINCIA

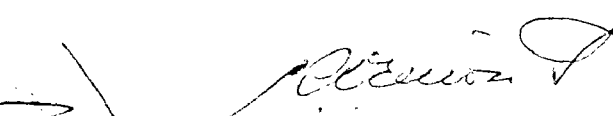
COTACACHI CANTON

SAGARAO PARROQUIA

Francisco Castaño
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

Francisco Castaño

Se otorgó ante mí, en fe
de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, firmada y
sellada en Quito, a veintiséis de noviembre del año dos mil cuatro.-


DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO DISTRITO METROPOLITANO


R A Z Ó N: Al margen de la matriz de escritura pública
de **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES**, otorgada
ante mí, el veinticinco de octubre del 2.004, por el señor **Carlos
Manuel Sarzosa Baroja**, a favor del señor **Byron René
Alencastro Sarzosa**; tomé nota del contenido de la escritura
ACLARATORIA DE COMPRAVENTA, en los términos
constantes en el presente instrumento.- **Quito, a 26 de
Noviembre del 2.004 .-**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



AA-0063714

R.P.Q.


DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



BB-0001575

R.P.Q.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 136, repertorio(s) - 355

Matriculas Asignadas.-

COTOC0005710 lotes de terreno signados con los números Tres y Cuatro en parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo, y el lote número treinta y cinco, situado en parroquia COTOCOLLAO de este Cantón

Martes, 04 Enero 2005, 11:06:01 AM


EL REGISTRADOR

Contratantes.-

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL en su calidad de VENDEDOR EN ACLARATORIA
ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE en su calidad de COMPARECIENTES

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- GUIDO MANTILLA
Revisor.- JAVIER AGUILERA
Amanuense.- OSWALDO JATIVA

BB-0001575



1995 JAN 25 - 9:11 AM

0091480

11187

0090284

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Handwritten notes on the left margin, including "25 11185" and "11/11/04".

Handwritten scribbles at the top left corner.



Handwritten text: "Alencastro", "EPO PO S", "OT"

NOTARIA UNDÉCIMA DE QUITO

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA I.

Handwritten: "2/6 20"

Handwritten: "COMPRARATURA"

COPIA: PRIMERA
DE ESCRITURA DE: COMPRA VENTA

OTORGADO POR: Sr. Carlos Manuel Sarzosa Baroja.

A FAVOR DE: Sr. Byron René Alencastro Sarzosa.

FECHA DE OTORGAMIENTO: 25 de Octubre del 2.004

CUANTIA: USD \$ 1.563,00

Handwritten: "64 DE"

PARROQUIA:

Quito, a 26 de Octubre de 2.004

RAMIREZ DAVALOS E4-61 Y Av. AMAZONAS
2° PISO - TELFS.: 2225-032 / 2527-088

Handwritten signature or mark at the bottom right.



EXTRACTO

1. ACTO O CONTRATO

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES

2. FECHA

OTORGAMIENTO: 25 DE OCTUBRE DEL 2.004

3. OTORGANTES:

| CÉDULA | APELLIDOS Y NOMBRES | CALIDAD |
|-----------------|-------------------------------|------------------|
| 1.- 100145740-5 | SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL | VENDEDOR |
| 2. 171016866-5 | ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE | COMPRADOR |

4.- OBJETO:

COMPRA VENTA de derechos y acciones fincados en los lotes de terreno signados con los números Tres y Cuatro en parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo, y el lote número treinta y cinco.

**DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR**

5.- CUANTÍA:

USD. \$ 1.563,00

6. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CANTÓN : QUITO
PARROQUIA : COTOCOLLAO

Al Notario:

Señor J.



por sus propios derechos.- Los comparecientes son mayores de edad, de estado civil divorciado y soltero, respectivamente, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe y que se identifican de conformidad con el documento de identificación que me exhiben y cuyas copias adjunto; y licen, que eleve a Escritura Pública la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** Sírvase extender y autorizar en su registro de escrituras públicas, una de la que conste el contrato de compraventa de derechos y acciones contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** En calidad de Vendedor el señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja, de estado civil divorciado; como Comprador el señor Byron René Alencastro Sarzosa, de estado civil soltero, todos por sus propios derechos.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** El señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja es propietario del noventa y cinco punto ocho mil trescientos veintisiete por ciento de derechos y acciones fincados sobre un inmueble adquirido en mayor

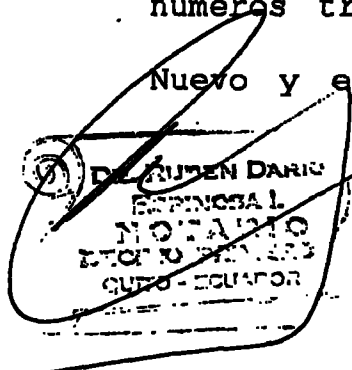


DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

extensión y conformado por los lotes signados con los números tres y cuatro, en parte; Bosque Viejo y Bosque Nuevo, y el lote número treinta y cinco que son contiguos y por lo mismo forman un solo cuerpo; adquirido por compra a los cónyuges Licenciado Milton Efraín Alvarez Chacón y Aida Rocío Arellano y Olinda Esperanza Romero, según escritura celebrada ante el Notario Vigésimo Cuarto de Quito, Doctor Jorge Campos el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos inscrita el trece de julio del mismo año. El restante cuatro punto setenta y nueve por ciento pertenece a varios copropietarios.- **TERCERA:**

COMPRAVENTA.- Con los antecedentes referidos el señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja da en venta y perpetua enajenación la totalidad de los derechos y acciones equivalentes al noventa y cinco punto ocho mil trescientos veintisiete por ciento que le pertenece, a favor del señor Byron René Alencastro Sarzosa.- **CUARTA:**

Los derechos y acciones objeto del presente contrato se hallan fincados sobre el predio conformado por los lotes números tres y cuatro, en parte; Bosque Viejo, Bosque Nuevo y el lote número treinta y cinco, que por ser




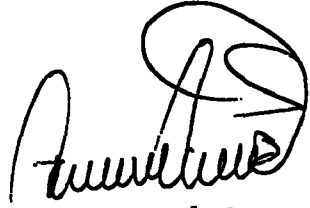
contiguos constituyen un solo cuerpo, con una superficie de trescientos treinta mil metros cuadrados, ubicado en el sitio actualmente denominado Santa María de la Parroquia Cotocollao, Distrito Metropolitano de Quito y dentro de los siguientes linderos generales: **NORTE:** Propiedades de ex - huasipungueros, lotes treinta, treinta y uno y Bosque Viejo de la hacienda Santa Ana; **SUR:** Terreno de la hacienda Santa María y hacienda Gertrudis; **ESTE y OESTE:** Lotes de terreno de los señores Ingeniero Oswaldo Hernández y Josefina Vásquez de Hernández. La venta comprende la totalidad de derechos y acciones, de tal forma que el vendedor lo hace sin reserva de naturaleza alguna.- **QUINTA:** El precio que los contratantes fijan de mutuo acuerdo por la totalidad de los derechos y acciones objeto del presente contrato, es la suma de un mil quinientos sesenta y tres dólares que el vendedor expresamente declara que los tiene recibido de manos del comprador en dinero efectivo y a su entera satisfacción, razón por la cual autoriza que el adquirente entre posesión material del inmueble y para que solicite la inscripción de su compra en el Registro de la Propiedad. Igualmente el vendedor se compromete al


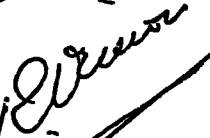



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

saneamiento por evicción de acuerdo a la Ley.- **SEXTA:**
Todos los gastos que ocasione el presente contrato de compraventa serán de cuenta exclusiva del comprador, incluido la plusvalía en caso de causarse. En caso de controversia los contratantes renuncian domicilio y se sujetan a uno de los Juzgados de lo Civil con asiento en Quito.- Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la completa validez de este tipo de contratos".- Hasta aquí la minuta que se halla firmada por el Doctor Byron Cárdenas Aguirre, Abogado con matrícula profesional número tres mil quinientos cuarenta y seis, del Colegio de Abogados de Quito, la misma que los comparecientes aceptan y ratifican en todas sus partes, y leída que les fue íntegramente esta escritura, por mí el Notario firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-


Sr. Carlos Manuel Sarzosa Baroja.
C.C No. 100145740-5


Sr. Byron René Alencastro Sarzosa
C.C No. 171016866-5




DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA
NOTARIO
UNDECIMO DE QUITO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C30118008001
FECHA DE INGRESO: 12/07/2004

CERTIFICACION

Referencias: 13/07/1992-4TA-1334f-1434i-23233r (Fs/08/10/2002/684)

Tarjetas: T00000045311;

Matriculas: 0 ;

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón en legal forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Derechos y acciones fincados en los lotes de terreno signados con los números Tres y Cuatro en parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo, y el lote número treinta y cinco, situado en parroquia COTOCOLLAO de este Cantón

2.- PROPIETARIO(S):

CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA, soltero

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Alvarez Chacón y Aida Rocío Arellano, y otra, según escritura celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y dos; adquirido de la siguiente forma los cónyuges Alvarez Arellano por compra de derechos y acciones de veinte y cuatro coma veinte y cuatro por ciento a la señora Olinda Esperanza Romero Simancas, mediante escritura celebrada el diez y seis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte y tres de abril de mil novecientos noventa; habiendo la señora y hoy también vendedora adquirido el cincuenta por ciento de derechos y acciones por adjudicación hecha en la liquidación de la sociedad conyugal formada con su marido Rodrigo Romero Molina, según escritura aprobada por el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el doce de enero de mil novecientos noventa, otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y uno.- Se aclara que se han realizado numerosas ventas de porcentajes de derechos y acciones.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Ninguno.

LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 12 DE JULIO DEL 2004 ocho a.m. 000061006

Responsable: RODRIGO OROZCO

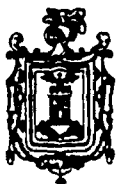


EL REGISTRADOR
ENCARGADO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
QUITO

LOS DATOS CONSIGNADOS ERRÓNEA O DOLOSAMENTE EXIMEN DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE
VALIDEZ DEL CERTIFICADO 30 DIAS



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA FINANCIERA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Trámite N° 308-TD

Quito, a 21 de Julio del 2004

Señor REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de

CORRESPONDIENTE DD y AA.

que otorga SARZOSA BARRERA CARLOS JUANUEL

a favor de ALEJANDRO SARZOSA BYRON RENE

Tipo TERRENO

Area 329.430 m²

Cuantía \$ 1.563

Alícuota

Predio N° 5054192

Porcentaje 95.8327% DD y AA

| | VALOR IMPUESTOS CAUSADOS | IMPUESTOS EXONERADOS |
|-----------|--------------------------|----------------------|
| UTILIDAD | USD \$ — — | Art N. E. H. G. |
| ALCABALAS | USD \$ 118,04 | Art — |
| REGISTRO | USD \$ 15,63 | Art — |

Atentamente,

JEFE DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO

I



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION FINANCIERA

2.004
61002071827
COMPROBANTE DE COBRO
FECHA DE PAGO
23/07/2004

CF
AVRUC
01/10168665
NOMBRE
ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE
DIRECCION
CLAVE CATASTRAL

AVALUO COMERCIAL
EXO./REB.
AVALUO IMPONIBLE
EMISION
21/07/2004
SECTOR ECO.
NUMERO DE PREDIO
0000308

| CONCEPTO | VALOR | CONCEPTO | VALOR |
|------------------------|---------|----------|-------|
| REGISTRO E INSCRIPCION | \$15,63 | | |
| SERVICIO ADMINISTRATI | \$,20 | | |



NO EN CASO DE PAGAR
SUB-TOTAL \$15,63
PAGO TOTAL \$134,07

| TRANSACCION | PAGINA DE | VENTANILLA | BANCO |
|-------------|-----------|------------|-------|
| 2319603 | 2 | 03 | |

DE 55. DD Y AA DTG SARZOSA
BARCJA CAELOS MANUEL SB# 1.563
.00 P.5054192 NOT.11

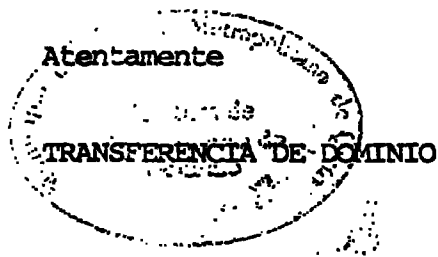
No. 3652251

RESPONSABLE
LOPEZ AGUILERA CLE
DIRECTOR FINANCIERO TRIBUTARIO

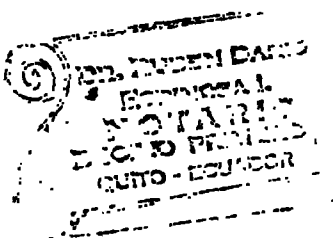
CONTRIBUYENTE

CERTIFICACION:

Se certifica que el porcentaje de venta es del 95.8327% dd y aa



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a horizontal line extending to the right.



I



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION FINANCIERA

2.004
61002071833

COMPROBANTE DE COBRO

FECHA DE PAGO
23/07/2004

CEN LA/RUC
1710168665

NOMBRE
ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE

DIRECCION

CLAVE CATASTRAL

SECTOR ECO.

AVALUO COMERCIAL

EXO.REB.

AVALUO IMPONIBLE

EMISION

NUMERO DE PREDIO
0000308

21/07/2004

CONCEPTO

VALOR

CONCEPTO

VALOR

ALICERIAS \$118,04
SERVICIO ADMINISTRATI \$,20

TRANSACCION PAGINA DE VENTANILLA BANCO
2319403 1 03

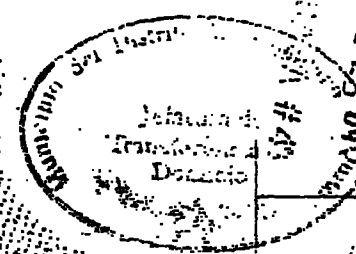
CUENTA

SUB-TOTAL

\$118,24

PAGO TOTAL

DE 95% DD Y AA DTG SARZOSA
L. (C) CARLOS MANUEL SB# 1.563
400 9.5054192 NOT.11
No. 3852250



RESPONSABLE

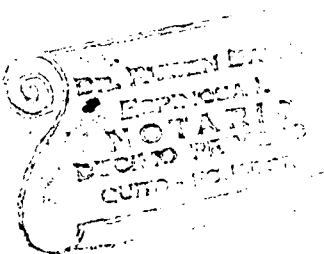
LOPEZ AGUILERA CLELI

DIRECTOR FINANCIERO TRIBUTARIO

CONTRIBUYENTE

CERTIFICACION :

Se certifica que el porcentaje de venta es del 95.8327 dd y aa





H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

| AÑO | | DIRECCION FINANCIERA | | FECHA DE PAGO | |
|------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|------------------|---------------|
| 2004 | | COMPROBANTE DE COBRO | | 2004-10-21 | |
| CEDULA/RUC | | NOMBRES | | FECHA DE EMISION | No. DE CUOTAS |
| 1710168665 | | ALENCASTRO SARZOSA BYRON | | 2004-10-21 | 1 a 1 |
| Avalúo Imponible | Valor Anual | Totalidad | Exoneración Rebaja | | Interés |
| 1,563.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 0.00 | | 0.00 |
| CONCEPTO | | CANCELACION REGISTROS | | Valor 1.56 | Coactiva |
| TASA Y TIMBRE PROVINCIAL | | | | 1.80 | 0.00 |
| | | | | | Subtotal |
| | | | | | 0.00 |
| Cobrado por | No. Ventanilla | Banco | Cuenta | Pago Total | |
| RECEBIDA | | | | 5.36 | |
| TRANSACCION | | | | | |
| CARTA SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL | | | | | |
| 127172 | | | | | |
| | | | | | |
| No. Comprobante | | | | | |
| No. 0128946 | | | DIRECTOR FINANCIERO | | |
| | | | | | |



H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA

| AÑO | | DIRECCION FINANCIERA | | FECHA DE PAGO | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| 2004 | | COMPROBANTE DE COBRO | | 2004-10-21 | |
| CEDULA/RUC | NOMBRES | | FECHA DE EMISION | | No. DE CUOTAS |
| 1710168665 | ALENCASTRO SARZOSA BYRON | | 2004-10-21 | | 1 a 1 |
| Avalúo Imponible | Valor Anual | Totalidad | Exoneración Rebaja | | Interés |
| 1,563.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 0.00 | | 0.00 |
| CONCEPTO | | CANCELACION ALCABALAS | | Valor 15.63 | Coactiva |
| TASA Y TIMBRE PROVINCIAL | | | | 1.80 | 0.00 |
| | | | | | Subtotal |
| | | | | | 0.00 |
| Cobrado por | No. Ventanilla | Banco | Cuenta | Pago Total | |
| efectivo | | | | 17.43 | |
| TRANSACCION | | | | | |
| VENTA SARZOSA BARCELA CARLOS MANUEL | | | | | |
| 127171 | | | | | |
| PROVINCIA PICHINCHA | | | | | |
| No. Comprobante | | | | DIRECTOR FINANCIERO | |
| No. 0128945 | | | | | |

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CECULA DE CIUDADANIA No. 100145740-5

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL
IMBABURA/COTACACHI/SAGRARIO

LUGAR DE NACIMIENTO 11 MAYO 1963

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 001-1 0689 00136 P.M.

TOMO PAZ ACT. SEXO

LUGAR Y AÑO DE DESCRIPCION 1963
IMBABURA/COTACACHI
SAGRARIO

Carlos Baroja M.
FRENTE DEL CEDULADO

IDENTIFICACION

CECULA DE CIUDADANIA No. 100145740-5

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL

ESTADO CIVIL SUPERIOR EMPLEADO

NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE OLEA SARZOSA

NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE GUILLO


LUGAR Y FECHA DE EMISION 14/08/2003

LUGAR Y FECHA DE EXPIRACION 14/08/2015

FECHA DE CADUCIDAD

FORMA DE REN Pch 0738496

Carlos Baroja M.



REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES SECCIONALES 17/Oct/2004

CERTIFICADO DE VOTACION

64-0010 NUMERO 1001457405 CEDULA


SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL
APELLIDOS Y NOMBRES

COTACACHI
CANTON

IMBABURA
PROVINCIA

SAGRARIO
PARROQUIA

Carlos Baroja M.
PRESIDENTE DE LA JUNTA



Carlos Baroja M.

1

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIACION

CECILLA DE CIUDADANIA PESA 171016866-5

ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE

IMBABURA/COTACACHI/SAGRARIO


LUGAR DE NACIMIENTO 05 MAYO 1969

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 002-0064 00164 FM

IMBABURA/COTACACHI

SAGRARIO 1969

MANUEL DEL ROSARIO



ECUATORIANA ***** V233313222

NO. DACT.

SOLTERO

SECUNDARIA EMPLEADO PUBLICO

CARLOS BOLIVAR ALENCASTRO

PROF. OCUP.

NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE OLGA SARZOSA


NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE OLGA SARZOSA

FECHA DE EMISION 11/10/2002

FECHA DE CADUCIDAD 11/10/2014

FORMA REN 0275937

Pch



PULGAR DERECHO

POLICIA NACIONAL DEL ECUADOR

1710168668 000-28037 9289206968

CECILLA TARJETA No ISSPOL

ALENCASTRO SARZOSA

APELLIDOS BYRON RENE

NOMBRES CABO PRIMERO O+ 03/03/2004

GRADO SANGRE EMISION

AUTORIZACION ISSPOL "CABO" Miles Comisarias 34 Dependencias Esploras Club

MANUEL DEL ROSARIO

MANUEL DEL ROSARIO

SERVICIO ACTIVO



CADUCA CON EL ASCENSO

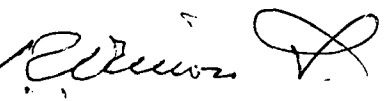
MANUEL DEL ROSARIO

NOTARIO

QUITO - ECUADOR

Se otorgó ante mí, en fe de ello.

confiero esta **PRIMERA** **COPIA CERTIFICADA**, firmada
y sellada en Quito, a veinte y seis de Octubre del año dos
mil cuatro . -


DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



AA-0058117
R.P.Q.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUITO



BB-0001574
R.P.Q.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 136, repertorio(s) - 354

Matrículas Asignadas.-

COTOC0005710 lotes de terreno signados con los números Tres y Cuatro en parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo, y el lote número treinta y cinco, situado en parroquia COTOCOLLAO de este Cantón

Martes, 04 Enero 2005, 11:05:22 AM


EL REGISTRADOR

Contratantes.-

SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL en su calidad de VENDEDOR
ALENCASTRO SARZOSA BYRON RENE en su calidad de COMPRADOR

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- GUIDO MANTILLA
Revisor.- JAVIER AGUILERA
Amanuense.- OSWALDO JATIVA

BB-0001574



100198544-7

R-

2

4660
0079491



NOTARÍA UNDÉCIMA DE QUITO

DR. RUBEN DARIO ESPINOSA

00053

7/30/02

COPIA PRIMERA
DE COMPRA VENTA
OTORGADA POR SR. JUAN RICARDO CHURUCHUMBI SANDOVAL Y SRA.

A FAVOR DE SR. JOSÉ MARÍA LECHÓN CUASPA Y SRA.

EL 14 DE ENERO DEL 2.002

PARROQUIA
CUANTIA USD \$ 200,00

15 ENERO 2.002
QUITO, a _____ de _____ del _____

RAMIREZ DAVALOS 136 Y AMAZONAS
OF. 201 - TELFS.: 225-032 / 527-088

pm



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

COMPRA VENTA

**OTORGADO POR : SR. JUAN RICARDO CHURUCHUMBI
SANDOVAL Y SRA.**

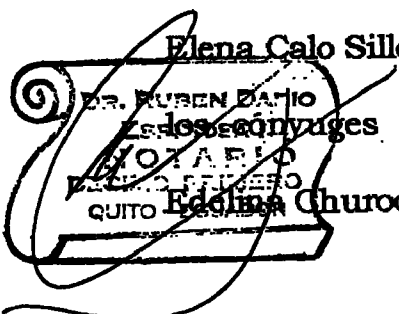
A FAVOR DE : SR. JOSÉ MARÍA LECHÓN CUASPA Y SRA.

CUANTÍA : USD. \$ 200,00

**~~~~~
Dí: COPIAS**

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día catorce (14) de enero del año dos mil dos, ante mí Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo, Notario Undécimo de Quito, Distrito Metropolitano, comparecen libre y voluntariamente y bien inteligenciados en la naturaleza y efectos del presente contrato: los cónyuges señor Juan Ricardo Churuchumbi Sandoval y señora Elvia Elena Calo Sillo, por sus propios derechos, de estado civil casados; y,

los cónyuges señor José María Lechón Cuaspa y señora María Edelmira Churuchumbi Sandoval, por sus propios derechos, de estado



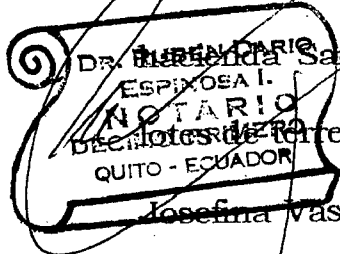
civil casados.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe y me piden que eleve a escritura pública la minuta que me presentan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de escrituras públicas de la Notaría a su cargo, sírvase insertar la presente compra venta: **PRIMERA.-**

COMPARECIENTES.- Por una parte y en calidad de **VENEDORES**, comparecen los cónyuges señor Juan Ricardo Churuchumbi Sandoval y señora Elvia Elena Calo Sillo, por sus propios y personales derechos, de estado civil casados; y, por otra, en calidad de **COMPRADORES**, los cónyuges señor José María Lechón Cuaspa y señora María Edelina Churochumbi Sandoval, por sus propios y personales derechos, de estado civil casados.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos y legalmente capaces en derecho para contratar y obligarse.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** a) Los Vendedores son legítimos propietarios de derechos y acciones equivalentes al cero coma cero cinco seis cuatro nueve por ciento (0,05649%), fincados en el predio compuesto por los lotes números Tres, Cuatro en parte, el bosque viejo, el bosque nuevo y el lote treinta y cinco, situados en la parroquia Cotocollao, cantón y ciudad de Quito, provincia de Pichincha, el mismo que lo adquirieron mediante compra al señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja, según consta de la escritura pública celebrada el veinte y seis de noviembre



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

de mil novecientos noventa y siete ante el Notario Tercero del cantón Quito, doctor Roberto Salgado Salgado, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el nueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, a fojas trescientos setenta y siete, número cuatrocientos cuarenta y dos, tomo ciento veinte y nueve.- **b)** Los demás antecedentes de dominio se encuentran detallados en el certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- **TERCERA.- COMPRA VENTA.-** Con los antecedentes expuestos en la cláusula anterior, LOS VENDEDORES, por medio del presente instrumento venden y dan en perpetua enajenación, sin reservarse nada para sí, en favor de los COMPRADORES, los derechos y acciones equivalentes al cero coma cero cinco seis cuatro nueve por ciento (0,05649%), fincados en el predio compuesto por los lotes números Tres, Cuatro en parte, el bosque viejo, el bosque nuevo y el lote treinta y cinco, situados en la parroquia Cotocollao, cantón y ciudad de Quito, provincia de Pichincha.- Los linderos generales de los lotes números Tres, Cuatro en parte, el bosque viejo, el bosque nuevo y el lote treinta y cinco, son los siguientes: por el NORTE: predio de ex - huasipungueros, lotes treinta (30) y treinta y uno (31) y Bosque viejo de la hacienda Santa Ana; por el SUR: terreno de la hacienda Santa María y Hacienda Santa Gertrudis; y, por el ESTE y OCCIDENTE: con los lotes de terreno que se reservaron el Ingeniero Oswaldo Hernández y Josefina Vasconez de Hernández.- Cabe indicar que sobre los lotes



especificados en la presente cláusula se está procediendo a lotizar, documentación que se encuentra en trámite en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- En el evento que el Municipio de Quito autorice el fraccionamiento o lotización, los derechos y acciones que se venden por esta escritura se fincarán en el lote de terreno signado con el número CIENTO TRES (103) y que se encuentra sobre los lotes Tres y Cuatro en parte, con todos sus derechos, servidumbres y más anexos.- El lote número ciento tres (No. 103) tendrá una superficie de doscientos metros cuadrados (200 m2) y se encontrará circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: en veinte metros con el lote número ciento cuatro (104) ; SUR: en veinte metros con el lote número ciento dos (102); ESTE: en diez metros, con el lote número noventa (90); y, OESTE: en diez metros con la calle "C".- Los Compradores manifiestan que han acordado con los otros compradores que adquieren los restantes derechos y acciones sobre los lotes tres y cuatro en parte, que al momento de hacer una partición y adjudicación, tomarán para sí el lote de terreno signado con el número ciento tres (103), así como también el derecho de servidumbre y tránsito libre a que hubiera lugar, así como con todas las construcciones realizadas sobre el mencionado lote.- **CUARTA.-**

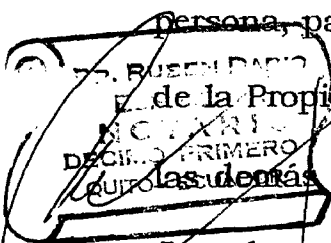
PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio convenido libre y voluntariamente por las partes por la compraventa de los derechos y acciones objeto del presente contrato, asciende a la suma total de



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO

NOTARIO UNDECIMO DE QUITO

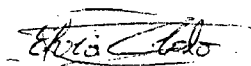
DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US.\$ 200,00), que Los Compradores pagan de contado y en moneda de curso legal y que los Vendedores declaran recibirlo a su entera satisfacción, sin derecho a reclamo posterior alguno que formular por este concepto, renunciando incluso a la acción de rescisión de contrato por lesión enorme.- **QUINTA.-** De esta manera se transfiere a los Compradores el dominio y posesión de los derechos y acciones sobre los inmueble descritos anteriormente, declarando los Vendedores que sobre los mismos, no pesan gravámenes de ninguna naturaleza, sometiéndose en todo caso al saneamiento legal de producirse evicción alguna; y, por su parte los Compradores declaran recibir los derechos y acciones, así como el lote número ciento tres (103) y sus construcciones, a su entera satisfacción.- **SEXTA.- GASTOS.-** Todos los gastos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta exclusiva de los Compradores.- Para el caso de controversia las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Quito y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del actor.- Los Compradores quedan facultados, por sí o por interpuesta persona, para obtener la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad respectivo.- Usted señor Notario se dignará agregar las demás cláusulas de estilo.- Hasta aquí la minuta que se halla firmada por el doctor Xavier Escobar Ospina, Abogado con matrícula



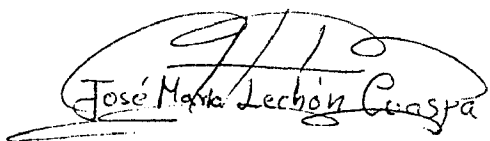
número cinco mil ochocientos cincuenta y siete del Colegio de Abogados de Quito, la misma que los comparecientes aceptan y ratifican en todas sus partes, y leída que les fue íntegramente esta escritura por mí el Notario, firman conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



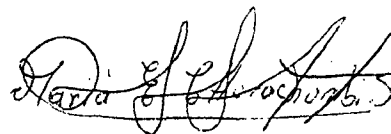
Sr. Juan R. Churuchumbi S.
C.C. No. 100174557-7



Sra. Elvia Elena Calo Sillo
C.C. No. 050156832-3

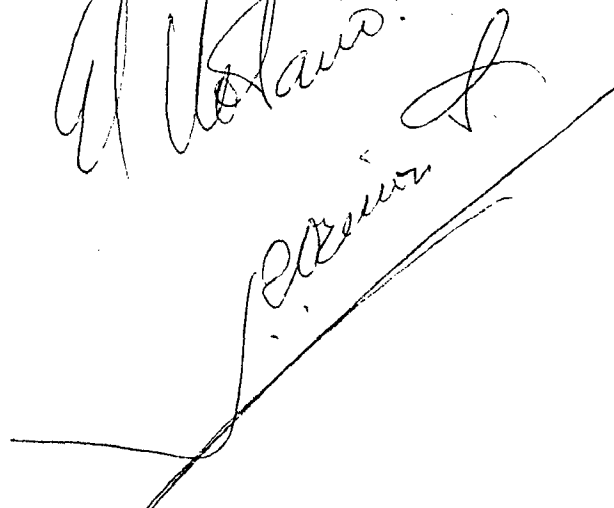


Sr. José M. Lechón Cuaspa
C.C. No. 100198544-7



Sra. María Churuchumbi S.
C.C. No. 100205032-4

Al Notario:





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C4061659001

FECHA DE INGRESO: 08/11/2001

FECHA DE ENTREGA: 09/11/2001

CERTIFICACION

Referencias:09/01/1998-po-377f-442i-1058r El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón en legal forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Derechos y acciones equivalentes al cero coma cero cinco seis cuatro nueve por ciento fincados en el predio compuesto por los lotes números Tres, Cuatro en parte, el bosque viejo, el bosque nuevo y el lote treinta y cinco situado en la parroquia COTOCOLLAO, de este Cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

Señor JUAN RICARDO CHURUCHUMBI SANDOVAL casado con ELVIA ELENA CALO SILLO.

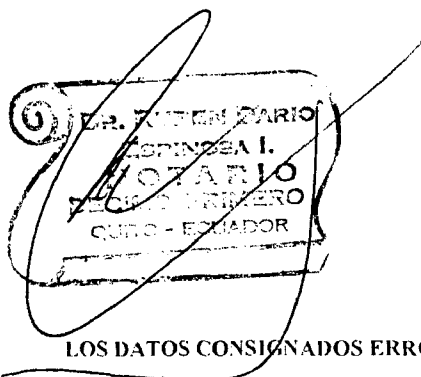
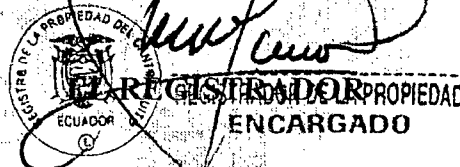
3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra al señor Carlos Manuel Sarzoza Baroja, según consta de la escritura celebrada el veinte y seis de Noviembre de mil novecientos noventa y siete ante el Notario doctor Roberto Salgado inscrita el nueve de Enero de mil novecientos noventa y ocho; habiendo el vendedor adquirido por compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Alvarez y Aida Rocio Arellano el catorce de Mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de Julio de mil novecientos noventa y dos.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Ninguno.- Quito,8 de Noviembre del 2001 ocho a.m.

Responsable: OMAR PINO



LOS DATOS CONSIGNADOS ERRÓNEA O DOLOSAMENTE EXIMEN DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE VALIDEZ DEL CERTIFICADO 30 DIAS



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA FINANCIERA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Trámite N° 15313

Quito, a 20 de 12 del 2001

Señor
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de

COMPRA VENTA DD-AA

que otorga CHURCHUMBI SANDOVAL JUAN RICARDO

a favor de LEONOR GUAPPA ROSA MARIA

Tipo LOT

Area 329.430 - 2

Cuantía \$ 200.-

Alícuota

Predio N° 504192

Porcentaje 0.04645%

[Handwritten mark]

| | VALOR IMPUESTOS CAUSADOS | IMPUESTOS EXONERADOS |
|-----------|--------------------------|------------------------|
| UTILIDAD | USD \$ <u> </u> | Art. <u>NEPG</u> |
| ALCABALAS | USD \$ <u>11.00</u> | Art. <u> </u> |
| REGISTRO | USD \$ <u>2.00</u> | Art. <u> </u> |

[Large handwritten signature]

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Atentamente,
Jefatura de
Transferencia de
[Handwritten signature]
JEFE DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2.001
61001541085

DIRECCION FINANCIERA
COMPROBANTE DE COBRO

FECHA DE PAGO
10/01/2002

CEDULA/RUC
00010019855447

NOMBRE
LECHON CUASPA JOSE MARIA

DIRECCION

CLAVE CATASTRAL

| | | | | |
|------------------|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------------|
| AVALUO COMERCIAL | EXO./REB. | AVALUO IMPONIBLE | EMISION 20/12/2001 | NUMERO DE PREDIO 0015313 |
|------------------|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------------|

| CONCEPTO | VALOR | CONCEPTO | VALOR |
|----------|-------|----------|-------|
|----------|-------|----------|-------|

| | |
|---------------------|--------|
| REGISTRO | \$2,00 |
| SERVICIO ADMINISTR. | \$,20 |

| | | | | |
|-----------------------|------------|-------|--------|------------|
| TRANSACCION PAGINA DE | VENTANILLA | BANCO | CUENTA | SUB-TOTAL |
| 1.643404 | 2 | 14 | | \$2,20 |
| | | | | PAGO TOTAL |
| | | | | \$13,40 |

CON XTA. DE AA/O 05649% OTG CHU
RUCHUMBI SANDOVAL JUAN RICARDO
SOB \$ 200 PREDIO 5054192

RESPONSABLE
SOLORZANO G IVAN

No. 0807006



DIRECTOR FINANCIERO TRIBUTARIO

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

REGISTRO

Quito 01/14/02 10:14:07

Formulario No.: 234829

Por: \$0.70

Notaría No. 0

No. Municipio: 611541085

Comprador / A favor de: LECHON CUASPA JOSE MARIA

Vendedor / Que otorga: CHURUCHUMBI SANDOVAL JUAN RICARDO

Concepto: Compra_Venta

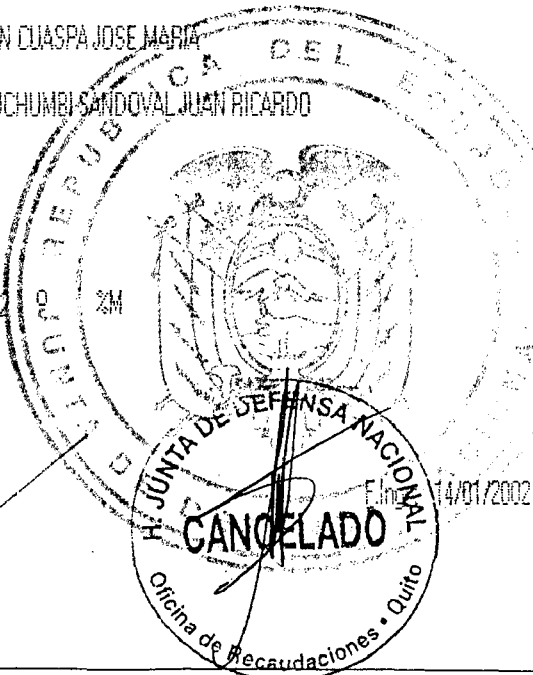
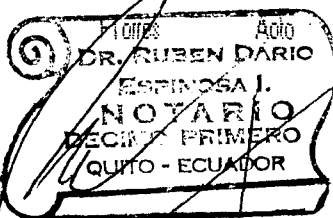
Base imponible: \$ 200.00

Observaciones: 0%01 0%02 0%03 0%04 0%05 0%06 0%07 0%08 0%09 0%10 0%11 0%12 0%13 0%14 0%15 0%16 0%17 0%18 0%19 0%20 0%21 0%22 0%23 0%24 0%25 0%26 0%27 0%28 0%29 0%30 0%31 0%32 0%33 0%34 0%35 0%36 0%37 0%38 0%39 0%40 0%41 0%42 0%43 0%44 0%45 0%46 0%47 0%48 0%49 0%50 0%51 0%52 0%53 0%54 0%55 0%56 0%57 0%58 0%59 0%60 0%61 0%62 0%63 0%64 0%65 0%66 0%67 0%68 0%69 0%70 0%71 0%72 0%73 0%74 0%75 0%76 0%77 0%78 0%79 0%80 0%81 0%82 0%83 0%84 0%85 0%86 0%87 0%88 0%89 0%90 0%91 0%92 0%93 0%94 0%95 0%96 0%97 0%98 0%99 0%100

Provincia: Pichincha

Cantón: Quito

Parroquia:



dw_rpt_gru

66215

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0019505

ORIGINAL

H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA
REGISTRO

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
COMPROBANTE DE PAGO

Quito, 14 de Enero de 2002

188048

Número:

Por S/

1.40

US\$

Notaría:

Número del Municipio:

807006

A favor de:

JOSE LECHON

Que otorga:

JUAN CHURUCHUMBI

Concepto:

VENTA

Base imponible

200

Rebajas %:

.00

Recargos %:

.00

Observaciones:

Provincia:

PICHINCHA

Parroquia:

JV

Cantón:

QUITO



REGISTRO

188048

Recaudaciones H.C.C.P.



GERENCIA COMERCIAL Nro.00272213
 IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

FECHA : 2002/01/14
 NOMBRE : LECHON CUASPA JOSE MARIA
 QUE OTORGA: CHURUCHUMBI JUAN

En concepto del impuesto sobre la Base Imponible de:
 S/. 200.00 USD

Por valor de contrato de COMPRA/VENTA Rebaja: %
 del inmueble ubicado en: COTOCOLLAO

Ante el notario: 11/03536

De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto le-
 gislativo de 22 de octubre 1940, publicado en "Registro
 Oficial" No.51 de 1ro. de noviembre del mismo año con-
 signo la suma de: 2.00 USD

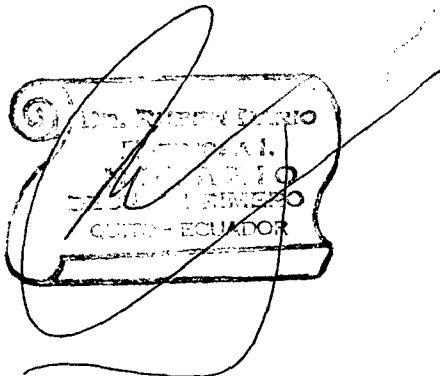
DOS CON 00/100 *****
 TOTAL A PAGAR: 2.00 USD

Efectivo: 2.00
 Cheque Nro.:
 Banco:

REGISTRO DE PAGO

00272213

2.00 USD 2002/01/14 115 92327 LECHON CUASPA JOSE





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2.001
61001541083

DIRECCION FINANCIERA
COMPROBANTE DE COBRO

FECHA DE PAGO
10/01/2002

CEDULA/RUC
00010019855447

NOMBRE
LECHON CUASPA JOSE MARIA

DIRECCION

CLAVE CATASTRAL

AVALUO COMERCIAL

EXO./REB.

AVALUO IMPONIBLE

EMISION
20/12/2001

NUMERO DE PREDIO
0015313

CONCEPTO

VALOR

CONCEPTO

VALOR

ALCALALAS

\$11,00

SERVICIOS ADMINISTR.

\$.20

I. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
RECIBO
11444
CANCELLADO

ENTREGADO 1.0. JAN 2002

TRANSACCION

PAGINA DE

VENTANILLA

BANCO

CUENTA

SUB-TOTAL

643404

1

14

\$11.20
PAGO TOTAL

CON VIA DD AA 0.05649% OTG CHURUCHUMBI SANDOVAL JUAN RICARDO SOB \$ 200 PREDIO 5054192

RESPONSABLE
SOLORZANO G IVAN

No. 0807005



DIRECTOR FINANCIERO TRIBUTARIO

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Quito 01/14/02 10:14:05

Formulario No.: 234828

Por: \$1.50

Notaría No. 0

No. Municipio: 611541083

Comprador / A favor de: LECHON CUASPA JOSE MARIA

Vendedor / Que otorga: CHURUCHUMBI SANDOVAL JUAN RICARDO

Concepto: Compra_Venta

Base imponible: \$ 200.00

Observaciones: 0 %D1 0 %D2 2M

Provincia: Pichincha

Cantón: Quito

Parroquia: Etores

Fecha: 14/01/2002

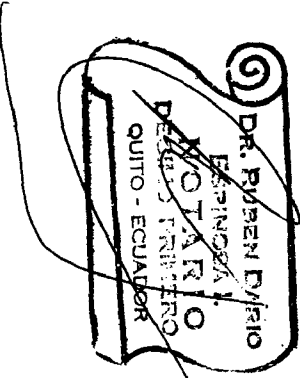
dw_rpt_011

63045

Recaudación: H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

No. 0019504

ORIGINAL



H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA
ALCABALA

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
COMPROBANTE DE PAGO

Quito, Lunes 14 de Enero de 2002

175644

Número:

Notaría:

A favor de: JOSE LECHON

Que otorga: JUAN CHURUCHUMBI

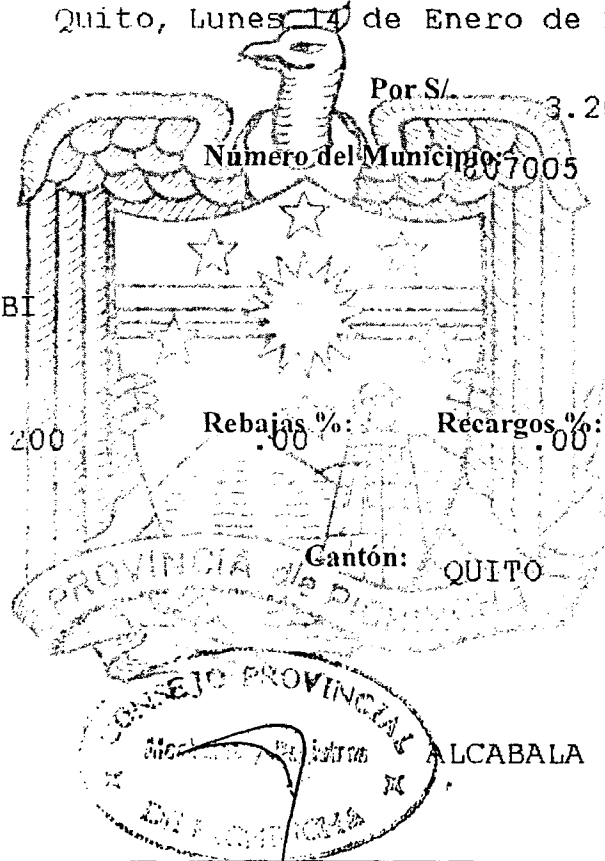
Concepto: VENTA

Base imponible

Observaciones:

Provincia: PICHINCHA

Parroquia: JV



Por S/ 3.20

US\$

Número del Municipio: 7005

200

Rebajas %: .00 Recargos %: .00

Cantón: QUITO

ALCABALA

175644

H

| | | | |
|-------------------------------|--|---------------------------------|--|
| ECUATORIANA***** | | V334 2242 | |
| NACIONALIDAD | | EQUIVALENCIA CALIFICACION | |
| ESTADO CIVIL | | PRIVADO | |
| PRIMARIA | | EMPLEADO PRIVADO | |
| NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE | | PASCUAL CHURCHUARI | |
| NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE | | MARIA CECILIA SANDOVAL | |
| FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO | | 3/24/90 | |
| LUGAR Y CANTON DE RESIDENCIA | | MANTA MUNICIPIO DE SANTA TERESA | |
| FECHA DE CADUCIDAD | | 337624 | |
| FORMA No. | | 337624 | |
| FIRMA DE LA AUTORIDAD | | FOTOGRAFIA | |

C.C. 100174557-7

| | |
|--|-----------------|
| REPUBLICA DEL ECUADOR | |
| DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION | |
| CECULA DE CIUDADANIA | No. 100174557-7 |
| CHURCHUARI SANDOVAL JUAN VICARDO | |
| FECHA DE EMISION | 1.986 |
| IBARRA/IBARRA/APACCHAGUA | |
| LUGAR DE NACIMIENTO | 01 1 002 000 |
| IBARRA/IBARRA | ACT |
| APACCHAGUA | |
| Firma: <i>Juan B. Sandoval</i> | |

[Handwritten signature]

I

ECUADOR 12543E2222

CASERO JUAN RICARDO CHURUCHUMBI

SECRETARIA ESTUDIANTE

SEGUNDO FRANCISCO CALO


PARTE MANUELA SILLO

PUERTO 22707792

HASTA MUERTE DE SU TITULAR

FECHA DE LA SOLICITUD

2263449



IMPRESION DEL DEDO

REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CENSALACION

CIUDADANIA 050156032-3

CELESTINA CALO SILLO ELVIA ELENA


08 SEPTIEMBRE 1.969

COTOPAXI/LATACUNGA/TACAZO

LUGAR DE NACIMIENTO 02 028 00252

COTOPAXI/LATACUNGA

TACAZO



FIRMA DEL CIUDADANO

DECISION NÚMERO

QUITO - ECUADOR

7

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

CIUDADANIA No **100205032-4**

CEDULA DE **CHUROCHUMBI SANDOVAL MARIA EBELINA**

NO. DE NACIMIENTO Y ABRIL 1.970

EL **INDABURA/IBARRA/ANGCOCHAGUA**

LUGAR DE NACIMIENTO 01 1 043 0004

REG. **INDABURA/IBARRA** AG ACT

LUGAR DE RESIDENCIA **ANGCOCHAGUA**

[Handwritten Signature]
 FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA*** A3343V4242**

ESTADO **CASADO** **JOSE MARIA LECHON CUASPA**

ESPECIALIDAD **PRENARIA QUEHACER. DOMESTICOS**

INSTRUMENTO **PASCUAL CHUROCHUMBI** PROF. OCUP

NO. DE IDENTIFICACION **MARIA EBELINA SANDOVAL**

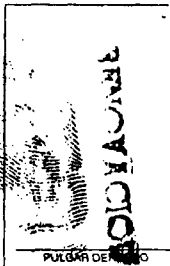
NO. DE EMISIÓN DE LA CEDULA **QUITO 20/06/96**

LUGAR DE EMISIÓN **20/06/2000**

FECHA DE CADUCIDAD **199971**

FORMA No

FIRMA DE LA AUTORIDAD



[Large handwritten signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y REGISTRATION
CEDULA DE CIUDADANIA N. 100198544-7
LECHON CUASPA JOSE MARIA
23 NOVIEMBRE 1.969
INBABURA/IBARRA/ANGOCHAGUA
QUINUA DE IDENTIFICACION 02 1 045 00171
INBABURA/IBARRA ACT
ANGOCHAGUA 69

Jose Maria Lechon Cuaspa
FIRMA DEL TITULAR

ECUATORIANA***** E334311222
CASADO MARIA E CHUROCHUMBI SANDOVAL
PRIMARIA JORNALERO
MANUEL LECHON TITO
MARIA ISABEL CUASPA TITO
NO. DE REGISTRO DE LA UNIDAD 20706/96
LUGAR DE EMISION 20706/2008
409970
MILITAR DERECHO

[Handwritten signature]
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y REGISTRATION
QUITO - ECUADOR

Se otorgó ante mí, en fe de
ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, firmada
y sellada en Quito, a quince de Enero del año dos mil dos .-



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ruben Dario Espinosa Idrobo".

DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO,
NOTARIO UNDECIMO DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO

A rectangular notary seal stamp with a decorative border. The text inside reads:

DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR

0. DISTRITO METROPOLITANO

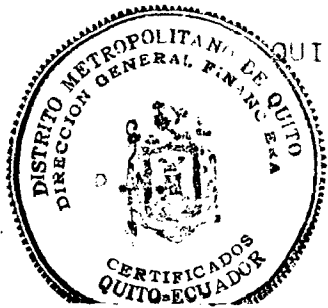
CERTIFICADO DE PAGO

PAGINA : 1
SOLICITUD : 14271
CERTIFICADO: 141037


LA DIRECCION FINANCIERA, CERTIFICA EN FORMA LEGAL QUE:

<<SI>> SARZOSA BAROJA CARLOS MANUEL *****
TIENE TITULOS PAGADOS

| TITULO | RUBRO | AÑO | VALOR | FECHA |
|--------|-------------|------------------------|-------|------------|
| 54192 | 20010541920 | A LOS PREDIOS RUSTICOS | 27,55 | 2001/01/22 |
| | 000 | 0000 | 0,00 | 0000/00/00 |
| | 000 | 0000 | 0,00 | 0000/00/00 |
| | 000 | 0000 | 0,00 | 0000/00/00 |
| | 000 | 0000 | 0,00 | 0000/00/00 |



QUITO, 31 DE OCTUBRE DE 2001



JEFE ADMINISTRACION ZONAL (C)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

RUC.: 1701745646001

CERTIFICADO

Factura N°3: 001-005-000003780

J

| | | | |
|-------------|-------------------------------|---------|--|
| Propietario | GRAFIQUITO GERMANICO ZAMBRANO | N°Dere: | |
| Concepto | REGISTRO | N°Cert: | |
| Registrador | | | |
| Amanuense | | | |
| Otros | | | |
| <hr/> | | | |
| SUBTOTAL | | | |
| Retención | | | |
| I.V.A. | | | |
| TOTAL | | | |

Son UN DOLAR(ES) CON CINCUENTA CENTAVOS

Observaciones

FECHA ING: 2011-01-10 HORA: 17:00 CERTIFICADOR
FECHA ENT: 2011-01-10 VENTANILLA: OP

GRAFIQUITO.GERMANICO ZAMBRANO.RUC 1708436496001.No AUT.SRI 1791
Hora de entrega 17H00

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No. : C5053783.001

FECHA DE INGRESO : 30-10-2000

FECHA DE ENTREGA : 01-11-2000

CERTIFICADOR : DP

CERTIFICACION

1998 01 9 REPT 1058 ** RPD 377 442 El infrascrito Registrador de la propiedad del Cantón en legal forma tiene a bién certificar que revisados los índices de los Registros de hipotecas y Gravámenes desde el año mil novecientos ochenta y cuatro, hasta el veinte y siete de Octubre del año dos mil, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a los derechos y acciones equivalentes al tero coma cero cinco seis cuatro nueve por ciento, fintados en el predio compuesto de los lotes número s tres, cuatro, en parte bosque viejo, el bosque nuevo y el lote treinta y cinco, situado en la parroquia COTOCOLLAO, de este Cantón, adquirido por el señor JUAN RICARDO CHURUCHUMBI SANDOVAL casado con ELVIA ELENA CALO SILLO, mediante compra a Carlos Manuel Sarzosa Baroja según consta de la escritura celebrada el veinte y seis de Noviembre de mil novecientos noventa y siete ante el Notario doctor Roberto Salgado inscrita el nueve de Enero de mil novecientos noventa y ocho; habiendo el vendedor adquirido mediante compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Alvarez Chacón y Aida Rocío Arellano, y otra, según escritura celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y dos; adquirido de la siguiente forma los cónyuges Alvarez Arellano por compra de derechos y acciones

de veinte y cuatro coma veinte y cuatro por ciento a la señora Olinda Esperanza Romero Simancas, mediante escritura celebrada el diez y seis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte y tres de abril de mil novecientos noventa; habiendo la señora y hoy también vendedora adquirido el cincuenta por ciento de derechos y acciones por adjudicación hecha en la liquidación de la sociedad conyugal formada con su marido Rodrigo Romero Molina, según escritura aprobada por el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el doce de enero de mil novecientos noventa, otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y uno.- Por éstos datos, se encuentra a fojas 1.407, número 850, del registro de demandas, tomo ciento veinte y seis, y con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se halla inscrita la demanda propuesta por José Humberto Sigcha Taraguay, en contra de Carlos Sarzosa Baroja, demanda en juicio verbal sumario pidiendo que en sentencia se sirva declarar a mi favor se me ampare y conserve la posesión en que me encuentro y que pretende se embarazada e impedida por parte del demandado, sobre el inmueble ubicado en la parroquia Cotacollao, de éste cantón; ésta demanda ha sido inscrita por orden del señor Juez Cuarto de lo civil de Pichincha, en auto de veinte y seis de octubre de mil novecientos noventa y cinco; también se hace constar que no está embargado, hipotecado, ni prohibido de enajenar.- Quito, treinta de Octubre del año dos mil, las ocho a.m. - D. B. EL

REGISTRADOR

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
EJECUTIVO

**Registro de la Propiedad del Cantón Quito
Razón de Inscripción**

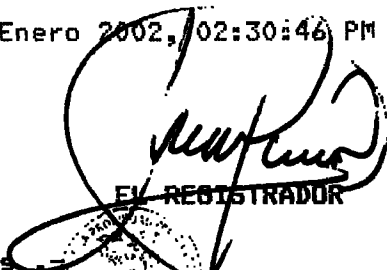
Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDADES, tomo 133, repertorio(s) - 4610

Matrículas Asignadas .-

COT-00006614:- 0.05649% DE D. Y ACCIONES en el predio compuesto de los lotes Tres, Cuatro en parte, el bloque Viejo, el bosque Nueve, y el lote Treinta y cinco, ubicados en la parroquia COTOCOLLAO.-

Jueves, 24 Enero 2002, 02:30:46 PM


EL REGISTRADOR

FOR DE LA
CARGADL

Contratantes .-

CHURUCHUMBI SANDOVAL JUAN RICARDO en su calidad de VENDEDOR
CARLO SILLO ELVIA ELENA en su calidad de VENDEDOR
LECKON CUASPA JOSE MARIA en su calidad de COMPRADOR
CHUROCHUMBI SANDOVAL MARIA EDEI INA en su calidad de COMPRADOR

Los números de Matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables .-

Asesor .- LUCIANO NAVARRETE
Depurador.- LENIN SALINAS
Amanuense.- EDISON LUNA

79491



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No.: C4040505001

FECHA DE INGRESO: 22/08/2002

FECHA DE ENTREGA: 27/08/2002

CERTIFICACION

Referencias: 24/01/2002-Pro-3810f-1872i-4610r El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón en legal forma certifica que:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Los derechos y acciones equivalentes al CERO COMA CERO CINCO SEIS CUATRO NUEVE POR CIENTO fincados en el predio compuesto de los lotes Tres, Cuatro en parte, el bloque Viejo, el bosque Nueve, y el lote Treinta y cinco, ubicados en la parroquia COTOCOLLAO de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

cónyuges JOSE MARIA LECHON CUASPA y MARIA EDELINA CHUROCHUMBI SANDOVAL.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante compra a los cónyuges JUAN RICARDO CHURUCHUMBI SANDOVA Y ELVIA ELENA CALO SILLO, según escritura otorgada el CATORCE DE ENERO DEL DOS MIL DOS, ante el Notario DÉCIMO PRIMERO del cantón Quito, Doctor Rubén Darío Espinosa, inscrita el veinte y cuatro de enero del dos mil dos. Habiendo éstos adquirido mediante compra al señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja, según consta de la escritura celebrada el veinte y seis de Noviembre de mil novecientos noventa y siete ante el Notario doctor Roberto Salgado inscrita el nueve de Enero de mil novecientos noventa y ocho.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NINGUNO. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 22 DE Agosto DEL 2002 ocho a.m.

Responsable: EDUARDO PROAÑO



EL REGISTRADOR



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
ENCARGADO

J

P/

002451

PAG. 5569



NOTARIA TERCERA
DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

COPIA PRIMERA CERTIFICADA
DE COMPRAVENTA
OTORGADA POR SR. CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA
A FAVOR DE SR. JESUS ALBERTO GATUQUANZO QUILCANGA
EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1997
PARROQUIA COTOCOLLAO
CUANTIA S/.60.000.00

Quito, a 7 de NOVIEMBRE de 1997

4



NOTARIA
TERCERA

1 ESCRITURA NUMERO , DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES.
2 Venta3.doc (No. 2073) ✓
3

4 **COMPRAVENTA**

5 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA

6 en favor del

7 Sr. Luis Alberto CATUCUAGO QUILCANGO

8 **CUANTIA: S/. 60.000,00**

9 **Di 2a. copia**

10 Lote3

11 H.E.C.E.

12
13 En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del
14 Ecuador, hoy, día viernes veintiuno de Noviembre de mil no-
15 vecientos noventa y siete , ante mi, doctor Roberto SALGADO
16 SALGADO, Notario Tercero de este cantón, comparecen: por una par-
17 te, como VENDEDOR, el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA,
18 casado, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, como
19 COMPRADOR, el señor Luis Alberto CATUCUAGO QUILCANGO, por
20 sus propios y personales derechos, quien compra para si y para la so-
21 ciedad conyugal formada con su mujer Delfina AGUAGALLO. Los com-
22 parecientes son ecuatorianos, casados, mayores de edad, domiciliados
23 en esta ciudad, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quie-
24 nes de conocerles doy fe; y dicen: que elevan a escritura pública la mi-
25 nuta que me presentan: "SEÑOR NOTARIO: En el registro de es-
26 crituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una que contenga la
27 siguiente compraventa: PRIMERA: COMPARECIENTES: Com-
28 parecen a la celebración de la siguiente escritura, las siguientes

1. personas: por una parte, el señor Carlos Manuel SARZOSA BA-
2 ROJA, por sus propios y personales derechos, en calidad de
3 VENDEDOR; y por otra parte, el señor Luis Alberto CATUCUA-
4 GO QUILCANGO, por sus propios y personales derechos, quien
5 compra para sí y para la sociedad conyugal formada con su mujer
6 Delfina AGUAGALLO, en calidad de COMPRADOR. Los compa-
7 recientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en
8 esta ciudad, legalmente capaces para contratar y obligarse. El
9 señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja es de estado civil casado,
10 pero interviene sólo por cuanto el inmueble fue adquirido cuando
11 tenía el estado civil de soltero; en tanto que el comprador es de
12 estado civil casado. SEGUNDA: ANTECEDENTES: 1) El señor
13 Carlos Manuel SARZOSA BAROJA es propietario de un inmue-
14 ble ubicado en la parroquia Cotacollao, Cantón Quito, provincia
15 de Pichincha, desmembración hecha de la ex-hacienda Santa
16 Ana, la misma que actualmente se le conoce con el nombre de
17 Santa María, predio compuesto por los lotes signados con los
18 números tres (3), cuatro (4) en parte, el Bosque Viejo, el Bosque
19 Nuevo y el lote número treinta y cinco (35), con una superficie
20 total de treinta y tres hectáreas (33 Has.) aproximadamente, el
21 mismo que lo adquirió a los señores MILTON EFRAIN ALVAREZ
22 Y OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, mediante es-
23 critura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del
24 Cantón Quito, doctor Jorge Campos Delgado, el catorce de mayo
25 de mil novecientos noventa y dos e inscrita el trece de julio del
26 mismo año; 2) El inmueble tiene los siguientes linderos: NORTE:
27 predio de ex-huasipungueros, lotes treinta (30) y treinta y uno (31)
28 y Bosque Viejo de la hacienda Santa Ana; por el SUR: terreno de



**NOTARIA
TERCERA**

1 la hacienda Santa María y hacienda Santa Gertrudis; y, por e-
2 ESTE Y OCCIDENTE; con los lotes de terreno que se reservaron
3 los anteriores VENEDORES, Ingeniero Oswaldo Hernández y
4 Josefina Vásconez de Hernández. En cuanto a la adquisición rea-
5 lizada por la señora OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMAN-
6 CAS, hay que señalar que mediante sentencia dictada el treinta y
7 uno de marzo de mil novecientos ochenta y uno el señor Juez
8 Tercero de lo Civil de Pichincha declaró disuelto el vínculo matri-
9 monial por divorcio de los cónyuges Rodrigo Romero Molina y
10 Olinda Esperanza Romero Simancas, sentencia dictada e inscrita
11 en Quito el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y uno
12 y se realizó la adjudicación dentro de la liquidación de la sociedad
13 conyugal formada entre los cónyuges OLINDA ESPERANZA
14 ROMERO SIMANCAS Y RODRIGO ROMERO MOLINA, según
15 escritura aprobada por el Juez Tercero de lo Civil del Pichincha el
16 doce de enero de mil novecientos noventa, otorgada el veintidós
17 de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el doctor
18 Efraín Martínez, inscrita el diecinueve de junio de mil novecientos
19 noventa y uno, consta que el inmueble referido en la letra a) de
20 estos Antecedentes pertenece en su totalidad a la señora OLIN-
21 DA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, en calidad de garan-
22 ciales. 3) El vendedor, ha lotizado los lotes números tres y cuatro
23 en parte, conforme consta del plano que se protocoliza junto con
24 esta escritura pública, y dentro del cual se encuentra el lote signa-
25 do con el número once el mismo que tiene un área de un mil me-
26 tros cuadrados (1.000,00 m²) y que se encuentra dentro de los
27 siguientes linderos: por el Norte, en sesenta y dos metros (62,00
28 m), lote número cuatro (4); por el Sur, en cincuenta y nueve me-

1 tros (59.00 m), con lote número dos (2); por el Este, en dieciocho
2 metros (18.00 m), cerca de alambre, propiedad del señor Oswal-
3 do Hernández; y, por el Oeste, en dieciocho metros (18.00 m),
4 con calle "B". TERCERA: VENTA: Con estos antecedentes el se-
5 ñor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA, por sus propios dere-
6 chos, vende y da en perpetua enajenación en favor del señor Luis
7 Alberto CATUCUAGO QUILCANCO, los derechos y acciones
8 que corresponden a la alícuota de 0.28245% sobre la totalidad
9 del inmueble, mismos que se afincarán en el lote signado con el
10 número tres (3) referido en el numeral tres de la cláusula anterior y
11 que se encuentran sobre los lotes signados con los números tres
12 y cuatro en parte, con todos sus derechos, servidumbres y más
13 anexos. Además el comprador manifiesta que ha acordado con
14 los otros compradores que adquieren los restantes derechos y
15 acciones sobre los lotes números tres y cuatro en parte, que al
16 momento de dividirse los derechos y acciones que compra, to-
17 mará para sí el lote de terreno número tres (3), así como también
18 el derecho de servidumbre y tránsito libre a que hubiere lugar. La
19 lotización se encuentra todavía sin servicios públicos, y está
20 constando en el plano que limita en forma detallada al inmueble
21 que se vende, reservándose el señor Carlos Manuel SARZOSA
22 BAROJA la diferencia del inmueble consistente en los demás lo-
23 tes de los que constan en los números tres y cuatro en parte, así
24 como la totalidad de los Bosques Viejo, del Bosque Nuevo y del
25 lote número treinta y cinco. En el evento de que el Municipio de
26 Quito autorice el fraccionamiento materia de la venta, los dere-
27 chos y acciones que se venden tendrán los linderos y dimensio-
28 nes que se mencionan al final de la cláusula anterior. En la parte



NOTARIA
TERCERA

1 de los lotes que se vende, el vendedor no se reserva nada para
2 sí, e incluye todos los usos, costumbres, entradas y salidas así
3 como cualquier otro derecho real que lo acceda, y cuyos linderos
4 y dimensiones ya fueron detallados anteriormente. CUARTA:
5 PRECIO: El precio del inmueble que se vende, anteriormente
6 determinado, las partes lo fijan en la suma de SESENTA MIL
7 SUCRES (S/. 60.000,00), que el VENDEDOR declara haberlos
8 recibido de manos del COMPRADOR, a su entera satisfacción y
9 sin tener que formular reclamo alguno ahora y en el futuro. QUIN-
10 TA: TRADICION: La tradición material del inmueble se la ha reali-
11 zado ya con anterioridad; el vendedor queda sujeto al sanea-
12 miento de la evicción, constante del Código Civil vigente. SEXTA:
13 GRAVAMENES: El inmueble que se vende no soporta gravamen
14 de ninguna naturaleza, según así consta del certificado extendido
15 por el señor Registrador de la Propiedad que se agrega. SEPTI-
16 MA: GASTOS: Todos los gastos que demanda el otorgamiento
17 de esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propie-
18 dad será de cuenta del COMPRADOR, con inclusión de la plus-
19 valía. OCTAVA: Las partes, para el improbable evento de recla-
20 mación judicial, renuncian domicilio y se sujetan a los Jueces
21 competentes del Cantón Quito, y al trámite ejecutivo o verbal su-
22 mario a elección de la parte actora. NOVENA: El doctor Juan
23 Carlos Cueva Serrano, queda facultado para obtener la inscrip-
24 ción de esta escritura. Usted, Señor Notario, se servira agregar las
25 demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez de este
26 instrumento publico. (firmado) Dr. Juan Carlos Cueva Serrano, Matri-
27 cula numero 3264 del Colegio de Abogados de Quito".-- (HASTA AQUI
28 LA MINUTA QUE LOS OTORGANTES ELEVAN A ESCRITURA PU-

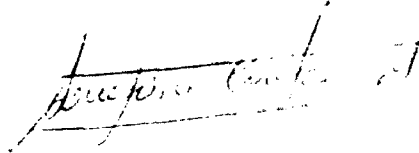
1 BLICA CON TODO SU EFECTO LEGAL). Leida la presente escritura a
2 los comparecientes por mi. el notario se ratifican en ella y firman con-
3 migo en unidaa de acto de todo lo cual DOY FE. -

4

5

6

-

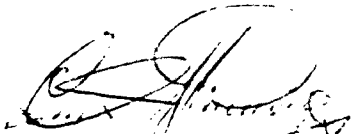


8 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA c.c. 100145740-5

9

10

11



120040072-3

12 Sr. Luis Alberto CATUCUAGO QUILCANGO c.c.

13

14

15

16



DR. ROBERTO SALGADO S.
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR

17

18

19

20

21

22

23

24

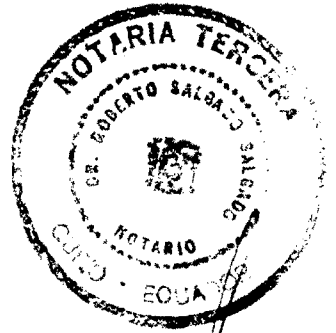
25

26

27

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No. : C4063926.001
FECHA DE INGRESO : 16-12-1997
FECHA DE ENTREGA : 18-12-1997
CERTIFICADOR : *BCEML*



CERTIFICACION

92-4-1334-1434

El Infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón, en legal forma certifica que: revisados los índices de los Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos ochenta, hasta el diez de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a los derechos y acciones sobrantes, fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, de éste cantón, adquirido por el señor CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA, soltero, mediante compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Alvarez Chacón y Aida Rocío Arellano, y otra, según escritura celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y dos; adquirido de la siguiente forma los cónyuges Alvarez Arellano por compra de derechos y acciones de veinte y cuatro coma veinte y cuatro por ciento a la señora Esperanza Romero Simancas, mediante escritura celebrada el diez y seis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte y tres de abril de mil novecientos noventa; habiendo la señora y hoy también vendedora adquirido el cincuenta por ciento de derechos y acciones por adjudicación hecha en la liquidación de la sociedad conyugal formada

ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE ERROR O SOLOAMENTE EXIEN RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE
VALIDEZ DEL CERTIFICADO ES LLAM

donde figura el señor Romero Molina, según escritura aprobada por el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el doce de enero de mil novecientos noventa y cinco, otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraim Martínez, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y uno. Por éstos datos, se encuentra a fojas 1.407, número 850, del registro de demandas, tomo ciento veinte y seis, y con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se halla inscrita la demanda propuesta por José Humberto Sigcha Taraguay, en contra de Carlos Sarzosa Baroja, demanda en juicio verbal sumario pidiendo que en sentencia se sirva declarar a mi favor se me ampare y conserve la posesión en que me encuentro y que pretende se embarazada e impedida por parte del demandado, sobre el inmueble ubicado en la parroquia Cotacollao, de éste cantón; ésta demanda ha sido inscrita por orden del señor Juez Cuarto de lo civil de Pichincha, en auto de veinte y seis de octubre de mil novecientos noventa y cinco; también se hace constar que no está embargado, hipotecado, ni prohibido de enajenar. - Quito, once de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, las ocho a.m. - EL REGISTRADOR



[Handwritten signature]
ENCARGADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- 7 ENE. 1998
00849

RAZON: Ampliando la certificación que antecede se hace constar que: Con fecha seis y siete de enero de mil novecientos noventa y ocho se hallan marginadas ventas de derechos y acciones correspondientes a diferentes lotes. En lo demás no ha variado la situación constante en el certificado que antecede. Quito, siete de enero de mil novecientos noventa y ocho, las ocho a.m.

DL REGISTRADOR
[Handwritten signature]
ENCARGADO

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO DE QUITO

RECIBI... QUE LA COPIA FOTOSTÁTICA QUE AM...
Una
7 ENE 1998



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

DEPARTAMENTO DE RENTAS

Calle Chile No. 10-39
Telfs.: 218-130 - 519-000 - Ext. 253

TRAMITE No. 3467c

QUITO, A 04 DE 06 DE 1996

ASUNTO:

Señor

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de

COMPRAVENTA

| | Valor Impuestos Causados | Impuestos Exonerados |
|------------|--------------------------|----------------------|
| - UTILIDAD | S/..... | - LEY MEHC |
| - ALCABALA | S/ 4000 | - LEY |
| - REGISTRO | S/ 1000 | - LEY |

OTORGA : CARLOS SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE : LUIS ALBERTO CATACUAGO QUILLOANGO

f.) [Firma]
VERIFICADOR

[Firma y Sello]
Jarquino Ubidia S.
JEFE DE TRANSF. DE DOMINIO

f.)
JEFE DE RENTAS

H. CONSEJO PROVINCIAL DE FICHINCHA
ALCABALA

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
 COMPROBANTE DE PAGO

Quito, Julio 4 de 1996

Número: 0027369

Por S/.

1.500,00

Notaría:

Número del Municipio:

2124871

A favor de:

LUIS CATUCUAGO

Que otorga:

CARLOS SARZOSA

Concepto:

VENTA

Base imponible

100.000,00

Rebajas %:

Recargos %:

Observaciones:

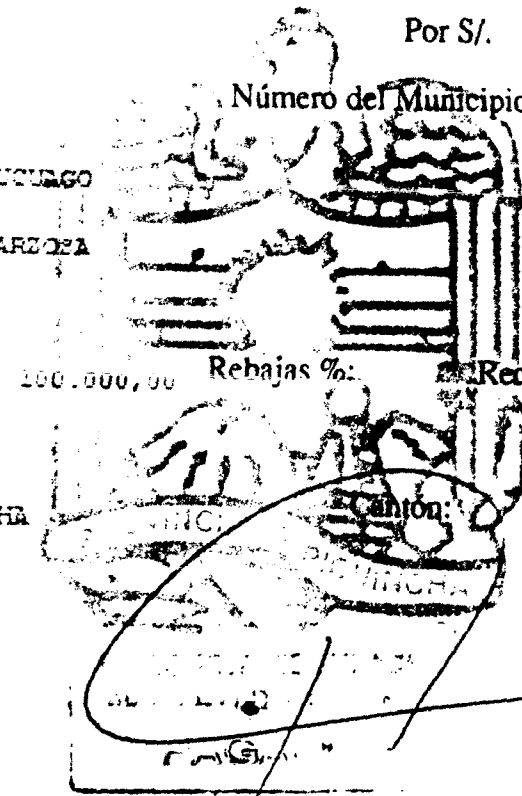
Provincia:

FICHINCHA

CANTÓN:

QUITO

Parroquia:



Recaudaciones/H.C.C.P.

EMAAP-Q

Av. Mariana de Jesús
 entre Alemania e Italia
 Apartado 1370

Télex 2684-EMAAP-Q ED.
 QUITO - ECUADOR

DIRECCION FINANCIERA N.- 28800
 IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

ANO 1.996

FECHA 8/07/96

NOMBRE LUIS CATUCUAGO

En concepto del impuesto sobre la Base Imponible de:
 100,000.00 Sucres

Por valor del contrato de: CV del
 Inmueble ubicado en: QUITO

Que otorgara: CARLOS SARZOSA
 Ante el notario:

De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto le
 gislativo de 22 de octubre 1940, publicado en "Registro
 Oficial" No.51 de 1ro. de noviembre del mismo año consig
 no la suma de: 1,000.00 Sucres

UNO MIL CON 00/100 *****
 Total a Pagar: 1.000.00 Sucres
 Pagado con Cheque N.
 Banco:

Sello de Pago

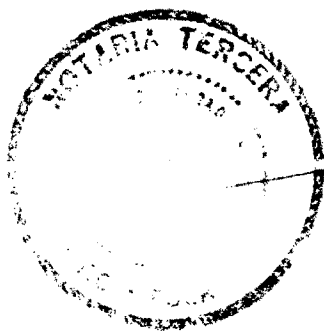
I

CF

Se otorgó ante mí; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada, en Quito, a siete de Enero de mil novecientos noventa y ocho.-



NOTARIA
TERCERA



[Signature]
DR. ROBERTO SALGADO
NOTARIO TERCERO
22 - QUITO - ECUADOR

Con esta feida que la familia de presente escritura a la 805 N° del 98 del REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA, Tomo 109 SAX

Quito, a los 7 de Enero de 1998

EL REGISTRADOR



[Signature]
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
EQUADORENSE

18 FEB 1998

2



NOTARIA TERCERA

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

COPIA SEGUNDA CERTIFICADA

DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR SR. CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE SR. SINGURO PEDRO DAQUILEMA GUAMAN

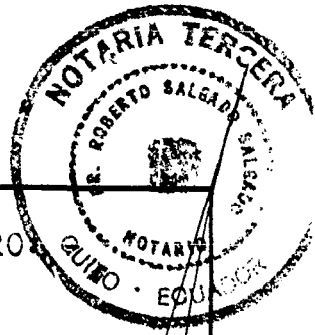
EL 5 DE ENERO DE 1.998

PARROQUIA SOROCHE

CUANTIA 5/20.000,00

Quito, a 20 de ENERO de 19 98

**J. Washington 718 y Av. Amazonas
Bloque Washington. Ofc. 5 Sur
Telfs.: 520 214 - 528 969 - Fax: 300 086
Quito - Ecuador**



1 ESCRITURA NUMERO : CERO CERO CERO CUATRO

2 Venta132.doc (No.0004).-

3 COMPRAVENTA

4 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA

5 en favor del

6 Sr. Segundo Pedro DAQUILEMA GUAMÁN

7 CUANTIA: S/. 30.000,00

8 Di 2a. copia

9 Lotes: 132 y 196

10

11 En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del
12 Ecuador, hoy, día lunes cinco de Enero de mil novecien--
13 tos noventa y ocho, - ante mi, doctor Roberto SALGADO
14 SALGADO, Notario Tercero de este cantón, y los testigos que suscri-
15 ben, comparecen: por una parte, como VENDEDOR, el señor Carlos
16 Manuel SARZOSA BAROJA, casado, por sus propios y personales de-
17 rechos; y, por otra parte, como COMPRADOR, el señor Segundo Pe-
18 dro DAQUILEMA GUAMÁN, casado, por sus propios y personales de-
19 rechos, quien compra para si y para la sociedad conyugal formada con
20 la señora María Manuela EVAS. Los comparecientes son ecuatoria-
21 nos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, legalmente capa-
22 ces para contratar y obligarse, a quienes de conocerles doy fe; y dicen:
23 que elevan a escritura pública la minuta que me presentan: "SEÑOR
24 NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase in-
25 sertar una que contenga la siguiente compraventa: PRIMERA: COM-
26 PARECIENTES: Comparecen a la celebración de la siguiente escritura,
27 las siguientes personas: por una parte, el señor Carlos Manuel SAR-
28 ZOSA BAROJA, por sus propios y personales derechos, en calidad de

1 VENDEDOR; y por otra parte, el señor Segundo Pedro DAQUILEMA
2 GUAMÁN, por sus propios y personales derechos, quien compra para
3 si y para la sociedad conyugal formada con la señora María Manuela
4 EVAS, en calidad de COMPRADOR. Los comparecientes son ecuator-
5 rianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, legalmente ca-
6 paces para contratar y obligarse. El señor Carlos Manuel Sarsoza Ba-
7 roja es de estado civil casado, pero interviene sólo por cuanto el inmue-
8 ble fue adquirido cuando tenía el estado civil de soltero. SEGUNDA.
9 ANTECEDENTES: 1) El señor Carlos Manuel Sarsoza Baroja es propieta-
10 rio de un inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, Cantón Quito, pro-
11 vincia de Pichincha, desmembración hecha de la ex-hacienda Santa Ana, la
12 misma que actualmente se le conoce con el nombre de Santa María, pre-
13 dio compuesto por los lotes signados con los números tres (3), cuatro (4)
14 en parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo y el lote número treinta y cinco
15 (35), con una superficie total de treinta y tres hectáreas (33 Has.) aproxi-
16 madamente, el mismo que lo adquirió a los señores MILTON EFRAIN AL-
17 VAREZ Y OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, mediante escritu-
18 ra pública otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito,
19 doctor Jorge Campos Delgado, el catorce de mayo de mil novecientos no-
20 venta y dos; estos últimos lo adquirieron mediante escritura pública de
21 compraventa celebrada el catorce de julio de mil novecientos setenta y
22 dos, ante el doctor Efrajn Martínez e inscrita en el Registro de la Propiedad
23 el seis de septiembre del mismo año. 2) El inmueble tiene los siguientes
24 linderos: NORTE: predio de ex-huasipungueros, lotes treinta (30) y treinta y
25 uno (31) y Bosque Viejo de la hacienda Santa Ana; por el SUR: terreno de
26 la hacienda Santa María y hacienda Santa Gertrudis; y, por el ESTE Y OC-
27 CIDENTE; con los lotes de terreno que se reservaron los anteriores VEN-
28 DEDORES, ingeniero Oswaldo Hernández y Josefina Vásconez de Her-



NOTARIA
TERCERA

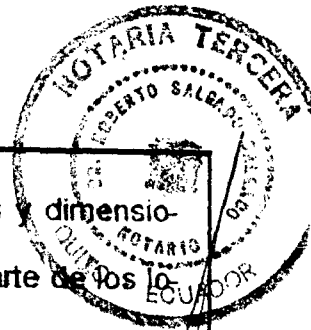


1 nández. En cuanto a la adquisición realizada por la señora OLINDA ES-
2 PERANZA ROMERO SIMANCAS, hay que señalar que mediante senten-
3 cia dictada el treinta y uno de marzo de mil novecientos ochenta y uno el
4 señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha declaró disuelto el vínculo ma-
5 trimonial por divorcio de los cónyuges Rodrigo Romero Molina y Olinda
6 Esperanza Romero Simancas, sentencia dictada e inscrita en Quito el
7 veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y uno y se realizó la adju-
8 dicación dentro de la liquidación de la sociedad conyugal formada entre los
9 cónyuges OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS Y RODRIGO
10 ROMERO MOLINA, según escritura aprobada por el Juez Tercero de lo
11 Civil del Pichincha el doce de enero de mil novecientos noventa, otorgada
12 el veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el doctor
13 Efraín Martínez, inscrita el diecinueve de junio de mil novecientos noventa y
14 uno, consta que el inmueble referido en la letra a) de estos Antecedentes
15 pertenece en su totalidad a la señora OLINDA ESPERANZA ROMERO
16 SIMANCAS, en calidad de gananciales. A su vez el señor Milton Efraín Al-
17 varez adquirió el inmueble en derechos y acciones mediante escritura pú-
18 blica de venta de derechos y acciones celebrada el dieciséis de agosto de
19 mil novecientos ochenta y nueve ante el Notario doctor Efraín Martínez, la
20 señora Olinda Esperanza Romero Simancas. 3) El vendedor, ha lotizado
21 los lotes números tres y cuatro en parte, conforme consta del plano que se
22 protocoliza junto con esta escritura pública, y dentro del cual se encuentran
23 los lotes signados con los números CIENTO TREINTA Y DOS (132) Y
24 CIENTO NOVENTA Y SEIS (196), los mismos que tienen un área de dos-
25 cientos metros cuadrados (200,00 m²) cada uno y que se encuentran
26 comprendidos dentro de los siguientes linderos: a) LOTE CIENTO
27 TREINTA Y DOS (132); NORTE, en veinte metros (20,00 m), lote número
28 ciento treinta y uno (131); SUR, en veinte metros (20,00 m), lote número

1 ciento treinta y tres (133); ESTE, en diez metros (10,00 m), calle "C"; y,
2 OESTE, en diez metros (10,00 m), lote número ciento noventa y seis
3 (196). LOTE CIENTO NOVENTA Y SEIS (196): NORTE, en veinte metros
4 (20,00 m), lote número ciento noventa y siete (197); SUR, en veinte metros
5 (20,00 m), lote número ciento noventa y cinco (195); ESTE, en diez metros
6 (10,00 m), lote número ciento treinta y dos (132); y, OESTE, en diez me-
7 tros (10,00 m), calle límite. TERCERA: VENTA: Con estos antecedentes el
8 señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA, por sus propios derechos,
9 vende y da en perpetua enajenación en favor del señor Segundo Pedro
10 DAQUILEMA GUAMAN, los derechos y acciones que corresponden a las
11 respectivas alcuotas de 0,05649% y 0,05649%, los que se afinarán en
12 los lotes signados con los números CIENTO TREINTA Y DOS (132) y
13 CIENTO NOVENTA Y SEIS (196) referido en el numeral tres de la cláu-
14 sula anterior y que se encuentran sobre los lotes signados con los núme-
15 ros tres y cuatro en parte, con todos sus derechos, servidumbres y más
16 anexos. Además el comprador manifiesta que ha acordado con los otros
17 compradores que adquieren los restantes derechos y acciones sobre los
18 lotes números tres y cuatro en parte, que al momento de dividirse los de-
19 rechos y acciones que compra, tomará para sí los lotes de terreno núme-
20 ros CIENTO TREINTA Y DOS (132) y CIENTO NOVENTA Y SEIS (196),
21 así como también el derecho de servidumbre y tránsito libre a que hubiere
22 lugar. La lotización se encuentra todavía sin servicios públicos, y está
23 constando en el plano que limita en forma detallada al inmueble que se
24 vende, reservándose el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA la dife-
25 rencia del inmueble consistente en los demás lotes de los que constan en
26 los números tres y cuatro en parte, así como la totalidad de los Bosques
27 Viejo, del Bosque Nuevo y del lote número treinta y cinco. En el evento de
28 que el Municipio de Quito autorice el fraccionamiento materia de la venta



NOTARIA
TERCERA



1 los derechos y acciones que se venden tendrán los linderos y dimensiones
2 nes que se mencionan al final de la cláusula anterior. En la parte de los
3 tes que se vende, el vendedor no se reserva nada para sí, e incluye todos
4 los usos, costumbres, entradas y salidas así como cualquier otro derecho
5 real que lo acceda, y cuyos linderos y dimensiones ya fueron detallados
6 anteriormente. CUARTA. PRECIO: El precio del inmueble que se vende.
7 anteriormente determinado, las partes lo fijan en la suma de TREINTA MIL
8 (S/. 30.000,00), que el VENDEDOR declara haberlos recibido de manos
9 del COMPRADOR, a su entera satisfacción y sin tener que formular recla-
10 mo alguno ahora y en el futuro. QUINTA. TRADICION: La tradición material
11 del inmueble se la ha realizado ya con anterioridad; el vendedor queda su-
12 jeto al saneamiento de la evicción, constante del Código Civil vigente.
13 SEXTA. GRAVAMENES: El inmueble que se vende no soporta gravamen
14 de ninguna naturaleza, según así consta del certificado extendido por el
15 señor Registrador de la Propiedad que se agrega. SEPTIMA: GASTOS:
16 Todos los gastos que demanda el otorgamiento de esta escritura hasta su
17 inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta del COMPRA-
18 DOR, con inclusión de la plusvalía. OCTAVA: Las partes, para el improba-
19 ble evento de reclamación judicial, renuncian domicilio y se sujetan a los
20 Jueces competentes del Cantón Quito, y al trámite ejecutivo o verbal su-
21 mario a elección de la parte actora. NOVENA: El doctor Juan Carlos
22 Cueva Serrano, queda facultado para obtener la inscripción de esta es-
23 critura. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de
24 estilo que sean necesarias para la validez de este instrumento público.
25 (firmado) Dr. Juan Carlos Cueva Serrano, Matrícula número 3264 del Co-
26 legio de Abogados de Quito".- (HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE LOS OTOR-
27 GANTES ELEVAN A ESCRITURA PÚBLICA CON TODO SU EFECTO LEGAL).
28 Léida la presente escritura a los comparecientes por mi, el notario, se

1 ratifican en ella y firman conmigo en unidad de acto los que saben, me-
2 nos el señor Segundo Pedro DAQUILEMA GUAMAN, quien no firma
3 por no haber aprendido a leer ni a escribir, lo hacen los testigos instru-
4 mentales, que son los señores Luis Antonio Narvaez Andrade y Pedro
5 Pablo Quishpe, ecuatorianos, casados, mayores de edad, domiciliados
6 en esta ciudad y conocidos por mí, de todo lo cual DOY FE -

7

8

9

Carlos Manuel Sarzosa Baroja

10 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA c.c. 100145740-5

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

A ruego y designación del señor Segundo Pedro
DAQUILEMA GUAMÁN, quien no firma por no haber aprendido a leer
ni a escribir, lo hacen los testigos instrumentales, y estampa la huella
digital de su pulgar derecho, y me presente su cédula de identidad cuyo
numero es 171072412-9.


Aquí huella:

TESTIGOS:

Luis Antonio Narvaez Andrade

Pedro Pablo Quishpe

Sr. Luis Antonio Narvaez Andrade c.c. 030075164-1
Sr. Pedro Pablo Quishpe c.c. 050138270-9


DR. ROBERTO SALGADO S.
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO



CERTIFICADO No. : C4063926.001

FECHA DE INGRESO : 16-12-1997

FECHA DE ENTREGA : 18-12-1997

CERTIFICADOR : *BCEML*

CERTIFICACION

92-4-1334-1434

El Infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón, en legal forma certifica que: revisados los índices de los Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos ochenta, hasta el diez de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a los derechos y acciones sobrantes, fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Cotacollao, de éste cantón, adquirido por el señor CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA, soltero, mediante compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Alvarez Chacón y Aida Rocío Arellano, y otra, según escritura celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y dos; adquirido de la siguiente forma los cónyuges Alvarez Arellano por compra de derechos y acciones de veinte y cuatro coma veinte y cuatro por ciento a la señora Esperanza Romero Simancas, mediante escritura celebrada el diez y seis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte y tres de abril de mil novecientos noventa; habiendo la señora y hoy también vendedora adquirido el cincuenta por ciento de derechos y acciones por adjudicación hecha en la liquidación de la sociedad conyugal formada

LOS DATOS CONSIGNADOS ERRONEA O DOLOSAMENTE EXIMEN RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE
VALIDEZ DEL CERTIFICADO 30 DIAS

con su marido Rodrigo Romero Molina, según escritura aprobada por el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el doce de enero de mil novecientos noventa, otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraim Martínez, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y uno.- Por éstos datos, se encuentra a fojas 1.407, número 850, del registro de demandas, tomo ciento veinte y seis, y con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se halla inscrita la demanda propuesta por José Humberto Sigcha Taraguay, en contra de Carlos Sarzosa Baroja, demanda en juicio verbal sumario pidiendo que en sentencia se sirva declarar a mi favor se me ampare y conserve la posesión en que me encuentro y que pretende se embarazada e impedida por parte del demandado, sobre el inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, de éste cantón; ésta demanda ha sido inscrita por orde. del señor Juez Cuarto de lo civil de Pichincha, en auto de veinte y seis de octubre de mil novecientos noventa y cinco; también se hace constar que no está embargado, hipotecado, ni prohibido de enajenar.- Quito, once de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, las ocho a.m.-EL REGISTRADOR.

[Handwritten signature]
ENCARGADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 CANTÓN QUITO
 - 7 ENE. 1998
 PAGO 00849

RAZON: Ampliando la certificación que antecede se hace constar que: Con fecha seis y siete de enero de mil novecientos noventa y ocho se hallan marginadas ventas de derechos y acciones correspondientes a diferentes lotes. En lo demás no ha variado la situación constante en el certificado que antecede. Quito, siete de enero de mil novecientos noventa y ocho, las ocho a.m.

[Handwritten signature]
DEL REGISTRADOR
 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
 ENCARGADO

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

CERTIFICA: QUE LA COPIA FOTOSTÁTICA QUE ANTERIORMENTE SE HIZO
 QUE CORRESPONDE A UNA... UTIL... SE HIZO
 REPRODUCCION POR EL... ORIGINAL QUE HE...
 QUITO, 7 ENE. 1998



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO



DEPARTAMENTO DE RENTAS

TRAMITE No 307

Calle Chile No 10-39
Telfs : 218-130 - 519-000 - Ext. 258

QUITO, A 13 DE 05 DE 1995

ASUNTO:

Señor
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de
.....
COMPRAVENTA

| | Valor Impuestos Causados | Impuestos Exonerados |
|------------|-----------------------------|-------------------------|
| - UTILIDAD | S/. | - LEY N° 46 |
| - ALCABALA | S/. 1100 | - LEY |
| - REGISTRO | S/. 300 | - LEY |

OTORGA : CARLOS SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE : SEGUNDO PEDRO DAQUILEMA GUAMAN

f.) Guadalupe
VERIFICADOR

[Firma manuscrita]
Tarquino Ubidia S.
JEFE DE TRANS. DE DOMINIO

f.)
JEFE DE RENTAS



EMAAP-Q
 A. Mariana de Jesus
 entre Alemania e Italia
 Apartado 1370
 Telex 2684-EMAAP-Q ED.
 QUITO - ECUADOR

AA

DIRECCION FINANCIERA N.- 24640
 IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

ANO 1.996 FECHA 6/07/96
 NOMBRE VARIOS COMPRADORES
 En concepto del impuesto sobre la Base Imponible de:
 3,600,000.00 Sucres

Por valor del contrato de: CV VALE 36 ALCABALAS del
 Inmueble ubicado en: CIUDAD

Que otorgara: CARLOS SARZOSA
 Ante el notario:

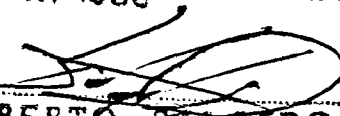
De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto le-
 gislativo de 22 de octubre 1940, publicado en "Registro
 Oficial" No.51 de 1ro. de noviembre del mismo año consig-
 no la suma de: 36.000.00 Sucres

TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 *****
 Total a Pagar: 36.000.00 Sucres
 Pagado con Cheque N.
 Banco:

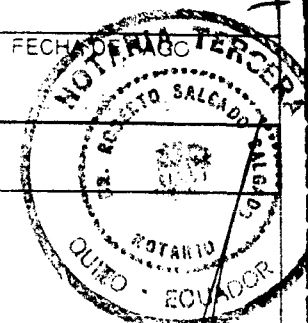
Sello de Pago

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

CERTIFICA: QUE LA COPIA FOTOSTATICA QUE ANTECEDE
 Y QUE OBRA DE UNA FOJA — UTIL —; SELLADA Y
 RUBRICADA POR EL SUSCRITO NOTARIO, ES EXACTA AL
 ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA, DE LO CUAL DOY FE
 QUITO, 7 JUN. 1996


 DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



| | | | | | | | |
|--|--------------|--------------------------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|--------------|
| CODIGO | | NOMBRE | | DIRECCION | | | |
| 00000000000000 | | DAQUILEMA GUAMAN SEGUNDO PEDRO | | | | | |
| AV COMERCIAL | EXO REB | AV IMPONIBLE | EMISION | | | | |
| AÑO | VALOR | COD. | VALOR | COD. | VALOR | COD. | TOTAL |
| | | | | | | | |
| TRANSACCION | PAGINA DE | VENTANILLA | BANCO | CUENTA | SUB TOTAL | | |
| 49247 | 96 E-3 | 05 | 457 | | *****2.000 | | |
| ATA DE VENTA DE UN TERRENO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO | | | | RESPONSABLE | | | |
| DA BAROJA CARLOS | | | | CAL. MARTHA | | | |
| No. 2126319 | | | | DIRECTOR FINANCIERO | | | |

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

ALCABALA

Quito, 01/19/98

Formulario No.: 324028

Por S/. 650

Notaría No.: 0

Número del Municipio: 610708517

Nombre del comprador / A favor de: DAQUILEMA GUAMAN SEGUNDO

Nombre del vendedor / Que otorga: SARZOSA BAROJA CARLOS

Concepto: VENTA

Base imponible: 30.000

Observaciones: 0%(D1) 0%(D2) 0%(M)

Provincia: PICHINCHA

Cantón: QUITO

Parroquia:

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

H. CONSEJO PROVINCIAL PICHINCHA
ALCABALA

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
COMPROBANTE DE PAGO

Quito, Junio 5 de 1996

Número: 0025234

Por S/.

36.500,00

Notaría: 0

Número del Municipio:

2133416

A favor de:

VARIOS COMERADORES

Que otorga:

CARLOS SARZOZA

Concepto:

VENTA

Base imponible

3.600.000,00

Rebajas %:

Recargos %:

0

Observaciones:

VALE POR 36 ALCABALAS CADA UNA DE 100.000 SUCRES

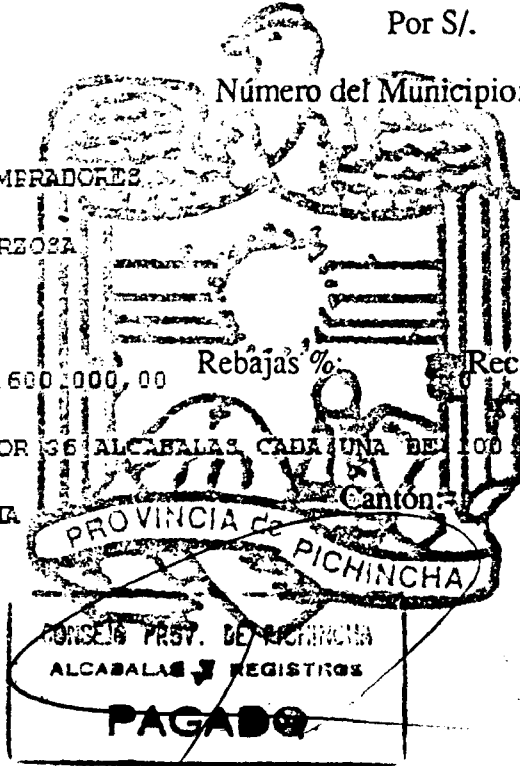
Provincia:

PICHINCHA

Cantón:

QUITO

Parroquia:



Alcabala
25234

Recaudaciones H.C.C.P.

Se otorgó ante mí; y, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada, en Quito, a veinte de Enero de mil novecientos noventa y ocho.-

EL NOTARIO



ROBERTO SALGADO
NOTARIO TERCERO
QUITO ECUADOR

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura a favor de... N.º... del REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA Tomo... 121... 11X

Quito, a... de... de 1996

EL REGISTRADOR

[Signature]



NOTARIA TERCERA
DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

COPIA SEGUNDA CERTIFICADA

DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR SR. CARLOS MANUEL SAREOSA BAROJA

A FAVOR DE SR. SEGUNDO ANGEL YUNSA COLONA

EL 26 DE NOVIEMBRE DE 1.997

PARROQUIA COLEGIO

CUANTIA S/. 100.000,00

Quito, a 22 de NOVIEMBRE de 19 97

J. Washington 718 y Av. Amazonas
Bloque Washington. Ofc. 5 Sur
Telfs.: 520 214 - 528 969 - Fax: 500 086
Quito - Ecuador



NOTARIA
TERCERA



1 ESCRITURA NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS DOCE,

2 Venta7-10.doc

3

4

COMPRAVENTA

5

Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA

6

en favor del

7

Sr. Segundo Angel YUNGA COLCHA

8

CUANTIA: S/. 100.000,00

9

Di 2a. copia

10

11 Lotes: 7 Y 10

12 H.E.C.E.

13

14 En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del
15 Ecuador, hoy, día miércoles veintiséis de noviembre de mil no-

16 vecientos noventa y siete, ante mi, doctor Roberto SALGA-

17 DO SALGADO, Notario Tercero de este cantón, comparecen: por una

18 parte, como VENDEDOR, el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA,

19 por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, como

20 COMPRADOR, el señor Segundo Angel YUNGA COLCHA, por sus

21 propios y personales derechos, quien compra para sí y para la

22 sociedad conyugal formada con su mujer la señora María Teresa

23 MOROCHO. Los comparecientes son ecuatorianos, casados, mayores

24 de edad, domiciliados en esta ciudad, legalmente capaces para

25 contratar y obligarse, a quienes de conocerles doy fe; y dicen: que

26 elevan a escritura pública la minuta que me presentan: "SEÑOR

27 NOTARIO: En el registro de escrituras Publicas a su cargo, sirvase

28 insertar una que contenga la siguiente compraventa: PRIMERA:

1 COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de la siguiente
2 escritura, las siguientes personas: por una parte, el señor Carlos
3 Manuel SARZOSA BAROJA, en calidad de VENDEDOR; y por otra
4 parte, el señor Segundo Angel YUNGA COLCHA, quien compra para sí
5 y para la sociedad conyugal formada con su mujer la señora María
6 Teresa MOROCHO; cada uno por sus propios y personales derechos,
7 en calidad de COMPRADOR. Los comparecientes son ecuatorianos,
8 mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, legalmente capaces
9 para contratar y obligarse. El señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja es
10 de estado civil casado, pero interviene solo por cuanto el inmueble fue
11 adquirido cuando tenía el estado civil de soltero; en tanto que el
12 comprador es de estado civil casado. SEGUNDA. ANTECEDENTES: 1)
13 El señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA es propietario de un
14 inmueble ubicado en la parroquia Cotacollao, Cantón Quito, provincia de
15 Pichincha, desmembración hecha de la ex-hacienda Santa Ana, la
16 misma que actualmente se le conoce con el nombre de Santa María,
17 predio compuesto por los lotes signados con los números tres (3),
18 cuatro (4) en parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo y el lote número
19 treinta y cinco (35), con una superficie total de treinta y tres hectáreas
20 (33 Has.) aproximadamente, el mismo que lo adquirió a los señores
21 MILTON EFRAIN ALVAREZ Y OLINDA ESPERANZA ROMERO
22 SIMANCAS, mediante escritura pública otorgada ante el Notario
23 Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, doctor Jorge Campos Delgado, el
24 catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos; estos últimos lo
25 adquirieron mediante escritura pública de compraventa celebrada el
26 catorce de julio de mil novecientos setenta y dos, ante el doctor Efraín
27 Martínez e inscrita en el Registro de la Propiedad el seis de septiembre
28 del mismo año. 2) El inmueble tiene los siguientes linderos: NORTE:



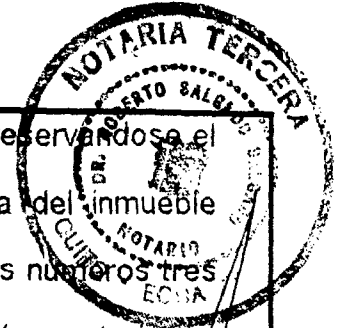
**NOTARIA
TERCERA**

1 predio de ex-huasipungueros. lotes treinta (30) y treinta y uno (31) y
2 Bosque Viejo de la hacienda Santa Ana; por el SUR: terreno de la
3 hacienda Santa Maria y hacienda Santa Gertrudis; y, por el ESTE Y
4 OCCIDENTE; con los lotes de terreno que se reservaron los anteriores
5 VENEDORES, ingeniero Oswaldo Hernandez y Josefina Vásconez de
6 Hernández. En cuanto a la adquisición realizada por la señora OLINDA
7 ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, hay que señalar que mediante
8 sentencia dictada el treinta y uno de marzo de mil novecientos ochenta
9 y uno el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha declaró disuelto el
10 vinculo matrimonial por divorcio de los conyuges Rodrigo Romero
11 Molina y Olinda Esperanza Romero Simancas, sentencia dictada e
12 inscrita en Quito el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y
13 uno y se realizó la adjudicación dentro de la liquidación de la sociedad
14 conyugal formada entre los cónyuges OLINDA ESPERANZA ROMERO
15 SIMANCAS Y RODRIGO ROMERO MOLINA, según escritura
16 aprobada por el Juez Tercero de lo Civil del Pichincha el doce de enero
17 de mil novecientos noventa, otorgada el veintidós de agosto de mil
18 novecientos ochenta y nueve, ante el doctor Efraín Martínez, inscrita el
19 diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, consta que el
20 inmueble referido en la letra a) de estos Antecedentes pertenece en su
21 totalidad a la señora OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, en
22 calidad de gananciales. A su vez el señor Milton Efraín Alvarez adquirió
23 el inmueble en derechos y acciones mediante escritura pública de venta
24 de derechos y acciones celebrada el dieciséis de agosto de mil
25 novecientos ochenta y nueve ante el Notario doctor Efraín Martínez, la
26 señora Olinda Esperanza Romero Simancas. 3) El vendedor, ha
27 lotizado los lotes Números tres y cuatro en parte, conforme consta del
28 plano que se protocoliza junto con esta escritura pública, y dentro del

1 cual se encuentran los lotes signados con los números siete (7) y diez
2 (10), los mismos que tienen las siguientes áreas y linderos: Lote
3 **número siete:** Area de doscientos cuarenta metros cuadrados y dentro
4 de los siguientes linderos: por el Norte, en cuatro metros, lote número
5 diez; por el Sur, en veinte metros, calle A; por el Este, en veinte metros,
6 lote número ocho; y, por el Oeste en veinte y seis metros, lote número
7 cuatro. Alícuota: 0,06779%. El **lote número diez** tiene un área de
8 trecientos treinta metros cuadrados (330,00 m²), y tiene los siguientes
9 linderos: por el Norte, en nueve metros, calle B; por el Sur, en veinte y
10 cuatro metros, lotes siete, ocho y nueve; por el Este, en veinte metros,
11 lotes números once y doce; y, por el Oeste, en veinte y seis metros lote
12 número cuatro (4). Alícuota: 0,09320%. TERCERA. VENTA: Con estos
13 antecedentes el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA, por sus
14 propios derechos, vende y da en perpetua enajenación en favor del
15 señor Segundo Angel YUNGA COLCHA, los derechos y acciones que
16 corresponden a las alícuotas de 0,06779% y de 0,09320%
17 respectivamente, sobre la totalidad del inmueble, mismos que se
18 afincarán en los lotes signados con los números siete (7) y diez (10)
19 referidos en el numeral tres de la cláusula anterior y que se encuentran
20 sobre los lotes signados con los números tres y cuatro en parte, con
21 todos sus derechos, servidumbres y más anexos. Además el
22 comprador manifiesta que ha acordado con los otros compradores que
23 adquieren los restantes derechos y acciones sobre los lotes números
24 tres y cuatro en parte. que al momento de dividirse los derechos y
25 acciones que compra, tomará para sí los lotes signados con los
26 números siete (7) y diez (10), así como también el derecho de
27 servidumbre y tránsito libre a que hubiere lugar. La lotización se
28 encuentra todavía sin servicios públicos, y está constando en el plano



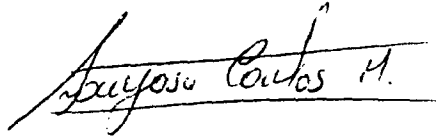
NOTARIA
TERCERA



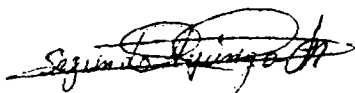
1 que limita en forma detallada al inmueble que se vende, reservándose el
2 señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA la diferencia del inmueble
3 consistente en los demás lotes de los que constan en los números tres
4 y cuatro en parte, Bosque Viejo, Bosque Nuevo y lote número treinta y
5 cinco. En el evento de que el Municipio de Quito autorice el
6 fraccionamiento materia de la venta, los derechos y acciones que se
7 venden tendrán los linderos y dimensiones que se mencionan al final de
8 la cláusula anterior. En la parte de los lotes que se vende, el vendedor
9 no se reserva nada para sí, e incluye todos los usos, costumbres,
10 entradas y salidas así como cualquier otro derecho real que lo acceda.
11 y cuyos linderos y dimensiones ya fueron detallados anteriormente.
12 CUARTA. PRECIO: El precio de los dos inmuebles que se vende,
13 anteriormente determinado, las partes lo fijan en la suma de **CIEN MIL**
14 **SUCRES (S/. 100.000,00)**, que el VENDEDOR declara haberlos recibido
15 de manos de la COMPRADORA, a su entera satisfacción y sin tener
16 que formular reclamo alguno ahora y en el futuro. QUINTA.
17 TRADICION: La tradición material de los inmuebles se la ha realizado
18 ya con anterioridad; el vendedor queda sujeto al saneamiento de la
19 evicción, constante del Código Civil vigente. SEXTA. GRAVAMENES: El
20 inmueble que se vende no soporta gravamen de ninguna naturaleza.
21 según así consta del certificado extendido por el señor Registrador de
22 la Propiedad que se agrega. SEPTIMA. GASTOS: Todos los gastos
23 que demanda el otorgamiento de esta escritura hasta su inscripción en
24 el Registro de la Propiedad será de cuenta del COMPRADOR, con
25 inclusión de la plusvalía. OCTAVA: Las partes, para el improbable
26 evento de reclamación judicial, renuncian domicilio y se sujetan a los
27 Jueces competentes del Cantón Quito, y al trámite ejecutivo o verbal
28 sumario a elección de la parte actora. NOVENA: El doctor Juan Carlos

1 Cueva Serrano, queda facultado para obtener la inscripción de esta
2 escritura. Usted, señor Notario, se servira agregar las demás cláusulas
3 de estilo que sean necesarias para la validez de este instrumento
4 público. (firmado) Dr. Juan Carlos Cueva Serrano, Matrícula número
5 3264 del Colegio de Abogados de Quito". (HASTA AQUI LA MINUTA
6 QUE LOS OTORGANTES ELEVAN A ESCRITURA PÚBLICA CON
7 TODO SU EFECTO LEGAL). Leída la presente escritura a los
8 comparecientes por mi, el notario, se ratifican en ella y firman conmigo
9 en unidad de acto de todo lo cual DOY FE. ----

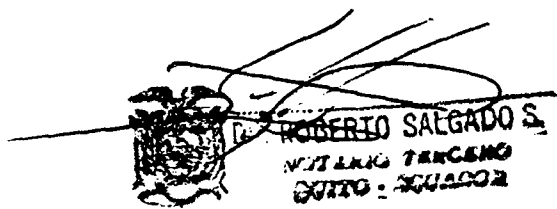
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27



Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA c.c. 100145740-5



Sr. Segundo Angel YUNGA COLCHA C.C. 171063922-8



ROBERTO SALGADO S.
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

DEPARTAMENTO DE RENTAS

TRAMITE No 38645

Calle Chile No. 10-39
Telfa.: 218-130 - 519-000 - Ext. 258

QUITO, A 15 DE AGOSTO DE 1996

ASUNTO:

Señor

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de

COMPRA - VENTA DE 0,1610169% DD y AA.

| | Valor Impuestos Causados | Impuestos Exonerados |
|------------|--------------------------|----------------------|
| - UTILIDAD | S/. — | LEY NENG. |
| - ALCABALA | S/. 2400 ⁰⁰ | LEY |
| - REGISTRO | S/. 600 ⁰⁰ | LEY |

OTORGA : SARZOSA BAZOTA CARLOS.

A FAVOR DE : JUNGA COLCHA SEGUNDO ANGEL

f.
VERIFICADOR

f.)
JEFE DE RENTAS

H

FECHA DE PAGO
10/08/96

0000

AV. COMERCIAL

0038643

| AÑO | VALOR | COD. | VALOR | COD. | TOTAL |
|-----|-------|------|-------|------|-------|
|-----|-------|------|-------|------|-------|

*** 000000.000

| | | | |
|-------------|-----------|-------|---|
| TRANSACCION | PAGINA LE | VALOR | SUB TOTAL *****3.000 |
| | | | PAGO TOTAL |
| RESPONSABLE | | | CEVALLOS MARICELA |
| Nº 2225761 | | | <i>[Signature]</i> DIRECTOR FINANCIERO |

CONTRIBUCION

Av. Manana de Jesus
entre Alemania e Italia
Apartado 1370
Télex 2684-EMAAP-Q ED.
QUITO - ECUADOR

DIRECCION FINANCIERA
PROYECTO DEL 1% ADICIONAL DE
CANTONIAS PARA AGUA POTABLE

N.º 50431

1996 FECHA 8/30/96
SEGUNDO FONDO

El presente es un recibo sobre la Base Imponible de:
1,000.00 Suces

Por valor del con valor de CV
Inmueble ubicado en QUITO del

que intercede CARLOS SARZOSA
de la notario

De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto de
ejecutivo de 21 de octubre 1940, publicado en "Registro
Oficial" No. 52 de 1ro. de noviembre del mismo a.o. consi-
do la suma de 1,000.00 Suces

GRU MIL CCH 00/100 *****
Total a Pagar 1,000.00 Suces
Pagado con Cheque N.
Suces

Sello de Firma
EMPRESA
MUNICIPAL DE
POTABLE Y ALCA

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

5

ALCABALA

Agosto 22/1986

Formulario No.: 214745

Por S/. 800

Notaría No.: 3

Número del Municipio: 6107-3187

Nombre del comprador / A favor de: YUNGA COLCHA SEGUNDO ANSEL

Nombre del vendedor / Que otorga: SARRIOSA SAPOCA CARLOS

Concepto: VENTA

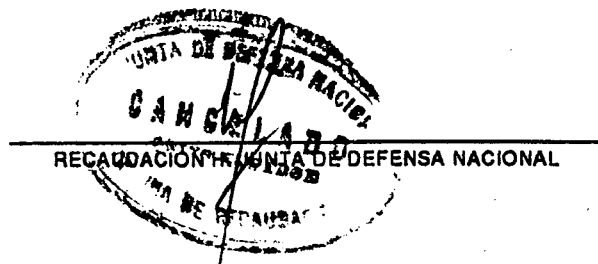
Base imponible: 50.000

Observaciones: 0%(31) 0%(02) 0%(01)

Provincia: PICHINCHA

Cantón: QUITO

Parroquia:



Donoso, Pichincha

ORIGINA

H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA ALCABALA

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
COMPROBANTE DE PAGO

Quito, Agosto 22 de 1986

Número: 0030619

Por S/.

1.500,00

Notaría:

Número del Municipio:

2226761

A favor de:

SEGUNDO YUNGA

Que otorga:

CARLOS SARRIOSA

Concepto:

VENTA

Base imponible

100.000,00

Rebajas %:

Recargos %:

Observaciones:

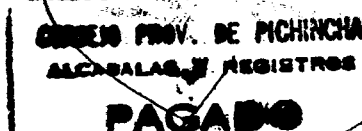
Provincia:

PICHINCHA

Cantón:

QUITO

Parroquia:



AGOSTO 22 1986

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No. : C4063926.001

FECHA DE INGRESO : 16-12-1997

FECHA DE ENTREGA : 18-12-1997

CERTIFICADOR : BCE

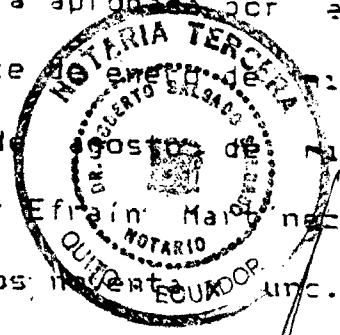
CERTIFICACION

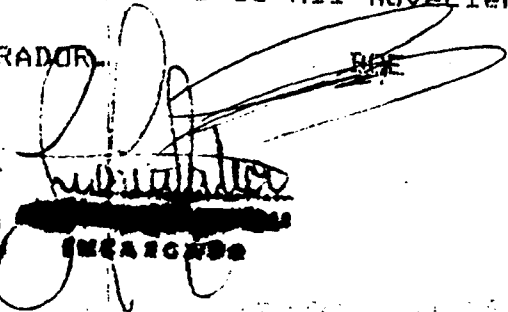

92-4-1334-1434

El Infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón, en legal forma certifica que: revisados los índices de los Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos ochenta, hasta el diez de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a los derechos y acciones sobrantes, fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Cotacollao, de éste cantón, adquirido por el señor CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA, soltero, mediante compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Alvarez Chacón y Aida Rocío Arellano, y otra, según escritura celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y dos; adquirido de la siguiente forma los cónyuges Alvarez Arellano por compra de derechos y acciones de veinte y cuatro coma veinte y cuatro por ciento a la señora Esperanza Romero Simancas, mediante escritura celebrada el diez y seis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte y tres de abril de mil novecientos noventa; habiendo la señora y hoy también vendedor adquirido el cincuenta por ciento de derechos y acciones por adjudicación hecha en la liquidación de la sociedad conyugal formada

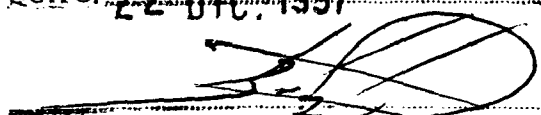
EL ESTADO COMO APOYADO DE LOS SEÑORES O DOMINANTE EXIEN RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE
VALIDEZ DEL CERTIFICADO EN SU CASO

con su marido Rodrigo Romero Molina, según escritura aprobada por el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el doce de agosto de mil novecientos noventa, otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Maldonado, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y cinco. Por éstos datos, se encuentra a fojas 1.407, número 850, del registro de demandas, tomo ciento veinte y seis, y con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se halla inscrita la demanda propuesta por José Humberto Sigcha Taraguay, en contra de Carlos Sarzosa Baroja, demanda en juicio verbal sumario pidiendo que en sentencia se sirva declarar a mi favor se me ampare y conserve la posesión en que me encuentro y que pretende se embarazada e impedida por parte del demandado, sobre el inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, de éste cantón; ésta demanda ha sido inscrita por orden del señor Juez Cuarto de lo civil de Pichincha, en auto de veinte y seis de octubre de mil novecientos noventa y cinco; también se hace constar que no está embargado, hipotecado, ni prohibido de enajenar. - Quito, once de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, las once a.m. - EL REGISTRADOR





ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO DE QUITO

DECLARACION: QUE LA COPIA FOTOSTATICA QUE SE PRESENTA
Y QUE OBRA DE UNA FOJA UTILIZADA EN EL JUICIO
RUBRICADA POR EL SUSCRITO NOTARIO, ES LA ORIGINAL
ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA DE LO QUE
QUITO. 22 DIC. 1997


DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO DE QUITO

Se otorgó ante mí; y, en fe de ello
confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada
en Quito, a veinte y dos de Diciembre de mil novecientos no-
venta y siete.-

EL NOTARIO



[Handwritten signature]
DR. ROBERTO SALGADO S
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR

Con esta fecha queda inscrita la
presente escritura a fs. 378 N° 443 del
REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA Tomo 129 **SAX**

Quito, a 9 de Enero de 1.998

EL REGISTRADOR

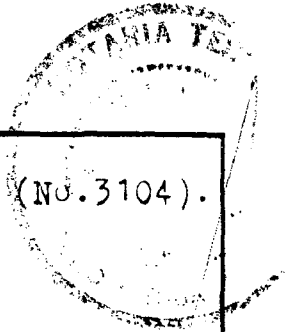


[Handwritten signature]
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

R/

lote 102

Wulmer Eras



NOTARIA
TERCERA

1 ESCRITURA NUMERO TRES MIL CIENTO CUATRO.- (NO. 3104).

2 Venta104.doc

3 **COMPRAVENTA**

4 **Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA**

5 **en favor del**

6 **Sr. José Juan YAGUANA PAZ**

7 **CUANTIA: S/. 30.000,00**

8 **Di 2a. copia**

9 Lote104

10 H.E.C.E.

11

12 En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del
 13 Ecuador, hoy, día miércoles diecisiete de Diciembre de mil
 14 novecientos noventa y siete ante mí, doctor Roberto SALGADO
 15 SALGADO, Notario Tercero de este cantón, comparecen: por una par-
 16 te, como VENDEDOR, el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA,
 17 casado, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, como
 18 COMPRADOR, el señor José Juan YAGUANA PAZ, casado, por sus
 19 propios y personales derechos, quien compra para sí y para la socie-
 20 dad conyugal formada con su mujer señora Blanca Marina HERRERA
 21 ALULEMA. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad,
 22 domiciliados en esta ciudad, legalmente capaces para contratar y obli-
 23 garse, a quienes de conocerles doy fe; y dicen: que elevan a escritura
 24 pública la minuta que me presentan: "**SEÑOR NOTARIO:** En el registro
 25 de escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una que contenga la
 26 siguiente compraventa: PRIMERA: COMPARECIENTES: Comparecen
 27 a la celebración de la siguiente escritura, las siguientes personas: por
 28 una parte, el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA, por sus propios

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

1 y personales derechos, en calidad de VENDEDOR; y por otra parte, el
2 señor José Juan YAGUANA PAZ, por sus propios y personales dere-
3 chos, quien compra para si y para la sociedad conyugal formada con su
4 mujer señora Blanca Marina HERRERA ALULEMA, en calidad de
5 COMPRADOR. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de
6 edad, domiciliados en esta ciudad, legalmente capaces para contratar y
7 obligarse. El señor Carlos Manuel Sarzosa Baroja es de estado civil
8 casado, pero interviene sólo por cuanto el inmueble fue adquirido cuan-
9 do tenía el estado civil de soltero. SEGUNDA: ANTECEDENTES: 1) El
10 señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA es propietario de un inmueble
11 ubicado en la parroquia Cotocollao, Cantón Quito, provincia de Pichin-
12 cha, desmembración hecha de la ex-hacienda Santa Ana, la misma que
13 actualmente se le conoce con el nombre de Santa María, predio com-
14 puesto por los lotes signados con los números tres (3), cuatro (4) en
15 parte, el Bosque Viejo, el Bosque Nuevo y el lote número treinta y cinco
16 (35), con una superficie total de treinta y tres hectáreas (33 Has.) apro-
17 ximadamente, el mismo que lo adquirió a los señores MILTON EFRAIN
18 ALVAREZ Y OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, mediante
19 escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón
20 Quito, doctor Jorge Campos Delgado, el catorce de mayo de mil nove-
21 cientos noventa y dos e inscrita el trece de julio del mismo año; 2) El
22 inmueble tiene los siguientes linderos: NORTE: predio de ex-
23 huasipungueros, lotes treinta (30) y treinta y uno (31) y Bosque Viejo de
24 la hacienda Santa Ana; por el SUR: terreno de la hacienda Santa María
25 y hacienda Santa Gertrudis; y, por el ESTE Y OCCIDENTE; con los
26 lotes de terreno que se reservaron los anteriores VENEDORES, inge-
27 niero Oswaldo Hernández y Josefina Vásquez de Hernández. En
28 cuanto a la adquisición realizada por la señora OLINDA ESPERANZA



NOTARIA
TERCERA

1 ROMERO SIMANCAS, hay que señalar que mediante sentencia dicta-
2 da el treinta y uno de marzo de mil novecientos ochenta y uno el señor
3 Juez Tercero de lo Civil de Pichincha declaró disuelto el vínculo matri-
4 monial por divorcio de los cónyuges Rodrigo Romero Molina y Olinda
5 Esperanza Romero Simancas, sentencia dictada e inscrita en Quito el
6 veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y uno y se realizó la
7 adjudicación dentro de la liquidación de la sociedad conyugal formada
8 entre los cónyuges OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS Y
9 RODRIGO ROMERO MOLINA, según escritura aprobada por el Juez
10 Tercero de lo Civil del Pichincha el doce de enero de mil novecientos
11 noventa, otorgada el veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y
12 nueve, ante el doctor Efraín Martínez, inscrita el diecinueve de junio de
13 mil novecientos noventa y uno, consta que el inmueble referido en la le-
14 tra a) de estos Antecedentes pertenece en su totalidad a la señora
15 OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, en calidad de ganancia-
16 les. 3) El vendedor, ha lotizado los lotes números tres y cuatro en par-
17 te, conforme consta del plano que se protocoliza junto con esta escri-
18 tra pública, y dentro del cual se encuentra el lote signado con el número
19 CIENTO CUATRO (104) el mismo que tiene un área de doscientos me-
20 tros cuadrados (200,00 m²) y que se encuentra dentro de los siguien-
21 tes linderos: por el Norte, en veinte metros, con lote número ciento cin-
22 co; por el Sur, en veinte metros, con lote número ciento tres (103); por
23 el Este, en diez metros, con lote número ochenta y nueve (89); y, por el
24 Oeste, en diez metros, con la calle "C". TERCERA: VENTA: Con estos
25 antecedentes el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA, por sus
26 propios derechos, vende y da en perpetua enajenación en favor del se-
27 ñor José Juan YAGUANA PAZ, los derechos y acciones que corres-
28 ponden a la alícuota 0,05649% sobre la totalidad del inmueble, mismos

1 que se afincarán en el lote signado con el número CIENTO CUATRO
2 (104) referido en el numeral tres de la cláusula anterior y que se en-
3 cuentran sobre los lotes signados con los números tres y cuatro en
4 parte, con todos sus derechos, servidumbres y más anexos. Además el
5 comprador manifiesta que ha acordado con los otros compradores que
6 adquieren los restantes derechos y acciones sobre los lotes números
7 tres y cuatro en parte, que al momento de dividirse los derechos y ac-
8 ciones que compra, tomará para sí el lote de terreno número CIENTO
9 CUATRO (104), así como también el derecho de servidumbre y tránsito
10 libre a que hubiere lugar. La lotización se encuentra todavía sin servicios
11 públicos, y está constando en el plano que limita en forma detallada al
12 inmueble que se vende, reservándose el señor Carlos Manuel
13 SARZOSA BAROJA la diferencia del inmueble consistente en los de-
14 más lotes de los que constan en los números tres y cuatro en parte, así
15 como la totalidad de los Bosques Viejo, del Bosque Nuevo y del lote
16 número treinta y cinco. En el evento de que el Municipio de Quito auto-
17 rice el fraccionamiento materia de la venta, los derechos y acciones que
18 se venden tendrán los linderos y dimensiones que se mencionan al final
19 de la cláusula anterior. En la parte de los lotes que se vende, el vende-
20 dor no se reserva nada para sí, e incluye todos los usos, costumbres,
21 entradas y salidas así como cualquier otro derecho real que lo acceda,
22 y cuyos linderos y dimensiones ya fueron detallados anteriormente.
23 CUARTA: PRECIO: El precio del inmueble que se vende, anteriormente
24 determinado, las partes lo fijan en la suma de TREINTA MIL SUCRES
25 (S/. 30.000,00), que el VENDEDOR declara haberlos recibido de ma-
26 nos del COMPRADOR, a su entera satisfacción y sin tener que formu-
27 lar reclamo alguno ahora y en el futuro. QUINTA: TRADICION: La tra-
28 dición material del inmueble se la ha realizado ya con anterioridad; el



NOTARIA
TERCERA

1 vendedor queda sujeto al saneamiento de la evicción, constante del Co-
2 digo Civil vigente. SEXTA: GRAVAMENES: El inmueble que se vende no
3 soporta gravamen de ninguna naturaleza, según así consta del certifi-
4 cado extendido por el señor Registrador de la Propiedad que se agre-
5 ga. SEPTIMA: GASTOS: Todos los gastos que demanda el otorga-
6 miento de esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Pro-
7 piedad será de cuenta del COMPRADOR, con inclusión de la plusvalía.
8 OCTAVA: Las partes, para el improbable evento de reclamación judi-
9 cial, renuncian domicilio y se sujetan a los Jueces competentes del
10 Cantón Quito, y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección de la
11 parte actora. NOVENA: El doctor Juan Carlos Cueva Serrano, queda
12 facultado para obtener la inscripción de esta escritura. Usted, Señor
13 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo que sean ne-
14 cesarias para la validez de este instrumento público. (firmado) Dr. Juan
15 Carlos Cueva Serrano, Matrícula número 3264 del Colegio de Aboga-
16 dos de Quito".-- (HASTA AQUI LA MINUTA QUE LOS OTORGANTES
17 ELEVAN A ESCRITURA PUBLICA CON TODO SU EFECTO LEGAL.
18 Leída la presente escritura a los comparecientes por mí, el notario, se
19 ratifican en ella y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual
20 DOY FE. -

21

22

23 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA c.c. 100145740-5

24

25

26 Sr. José Juan YAGUANA PAZ c.c. 170823707-6

27

28

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO



H

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO**

DEPARTAMENTO DE RENTAS

TRAMITE N° 34173

Calle Chile No 10-39
Telfs : 218-130 - 519-000 - Ext. 258

QUITO, A 23 DE 05 DE 1998

ASUNTO:

Señor
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de

COMPRAVENTA

| | Valor Impuestos Causados | Impuestos Exonerados |
|------------|-----------------------------|-------------------------|
| - UTILIDAD | S/..... | - LEY DEAG |
| - ALCABALA | S/ 1200 | - LEY |
| - REGISTRO | S/ 300 | - LEY |

OTORGA : CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE : YAGUANA PAZ JOSE JUAN

f.) Guadalupe
VERIFICADOR

Tarquino Ibadia S.
JEFE DE TRANSF. DE DOMINIO

f.) _____
JEFE DE RENTAS

9



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DIRECCION FINANCIERA FECHA DE PAGO
610712259-94 COMPROBANTE DE COBRO 05/06/96

CODIGO NOMBRE
0000000000000000 YAGUANA PAZ JOSE JUAN

DIRECCION

AV. COMERCIAL EXO. REB. AV. IMPONIBLE EMISION
1.9 27/05/96 0034173

| AÑO | VALOR | COD. | VALOR | COD. | VALOR | COD. | TOTAL |
|-------|------------|------|-------|------|-------|------|------------|
| 1.996 | *****2.000 | 09 | ***** | | ***** | | *****2.000 |

TRANSACCION PAGINA DE BANCO CUENTA SUB TOTAL
51250 1 02 *****2.000

VTÁ DD AA DTG BARIOSA BAROJA D
ARLOS MANUEL SOB 30.000

PAGO TOTAL

RESPONSABLE
NUBOA ESTELA

No.

DIRECTOR FINANCIERO

CONTRIBUYENTE



EMAAP-Q
 Av. Mariana de Jesus
 entre Alemania e Italia
 Apartado 1370
 Telfax 2684-EMAAP-Q ED.
 QUITO - ECUADOR

AA

DIRECCION FINANCIERA N.- 24640
 IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

ANO 1.996 FECHA 6/07/96
 NOMBRE VARIOS COMPRADORES
 En concepto del impuesto sobre la Base Imponible de:
 3,600,000.00 Sucres

Por valor del contrato de: CV VALE 36 ALCABALAS del
 Inmueble ubicado en: CIUDAD

Que otorgara: CARLOS SARZOSA
 Ante el notario:

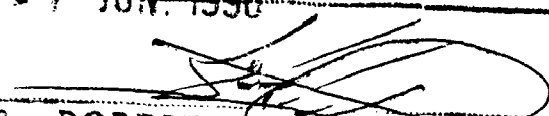
De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto le
 gislativo de 22 de octubre 1940, publicado en "Registro
 Oficial" No.51 de 1ro. de noviembre del mismo año consi
 go la suma de: 36.000.00 Sucres

TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 *****
 Total a Pagar: 36.000.00 Sucres
 Pagado con Cheque N.
 Banco:

Sello de Pago

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

CERTIFICA: QUE LA COPIA FOTOSTATICA QUE ANTECEDE
 Y QUE OBRA DE..... FOJA..... UTIL.....; SELLADA Y
 RUBRICADA POR EL SUSCRITO NOTARIO, ES EXACTA AL
 ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA, DE LO CUAL DOY FE
 QUITO, 7 JUN. 1996


 DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

QUITO, 05/06/96

Fórmula No.: 195-31

Por S/. 650

Notaría No.: 3

Número del Municipio: 61072225

Nombre del comprador / A favor de: JOSE JOSE LUNA

Nombre del vendedor / Que otorga: CARLOS BARCOA CARLOS

Concepto: VENTA

Base imponible: 35.000

Observaciones: OZARZA (20/2) OZARZA (2)

Provincia: PICHINCHA

Cantón: QUITO

Parroquia:



RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

DDONOSO, EMULKI

028857

ORIGINAL

H. CONSEJO PROVINCIAL PICHINCHA

DEPARTAMENTO DE TESORERIA
COMPROBANTE DE PAGO

ALCABALA

Quito, Junio 5 de 1996

Número: 0025234

Por S/.

35.500,00

Notaría: 0

Número del Municipio:

2133415

A favor de:

VARIOS COMERCIANTES

Que otorga:

CARLOS BARCOA

Concepto:

VENTA

Base imponible

3.600,00

Rebajas %:

Recargos %:

0

Observaciones:

VALE POR 35 ALCABALAS, CADA UNA POR 100.000 SUCRES

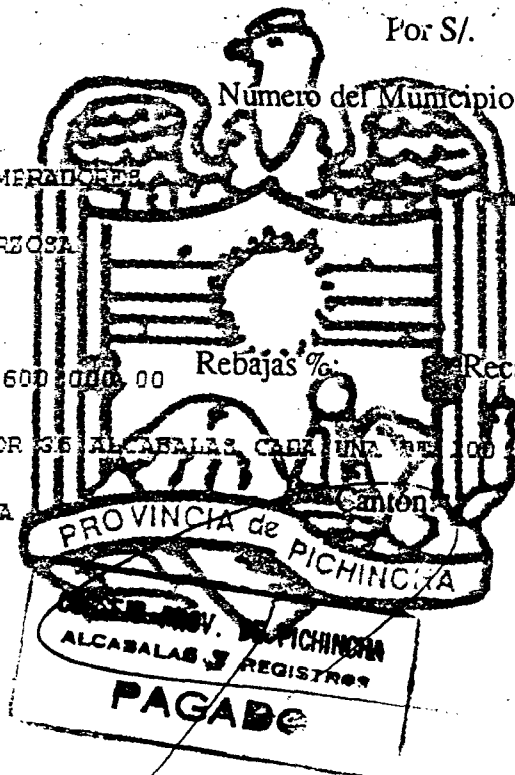
Provincia:

PICHINCHA

Cantón:

QUITO

Parroquia:



ALCABALAS Y REGISTROS

PAGABE

ALCABALA

25234

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

CERTIFICADO No. : C4063926.001

FECHA DE INGRESO : 16-12-1997

FECHA DE ENTREGA : 18-12-1997

CERTIFICADOR : BCE

CERTIFICACION

92-4-1334-1434

El Infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón, en legal forma certifica que: revisados los índices de los Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año de mil novecientos ochenta, hasta el diez de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, para ver los gravámenes hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten a los derechos y acciones sobrantes, fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, de éste cantón, adquirido por el señor CARLOS MANUEL SARZOSA BAROJA, soltero, mediante compra a los cónyuges Lcdo. Milton Efraín Álvarez Chacón y Aida Rocío Arellano, y otra, según escritura celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante el notario doctor Jorge Campos, inscrita el trece de julio de mil novecientos noventa y dos; adquirido de la siguiente forma los cónyuges Álvarez Arellano por compra de derechos y acciones de veinte y cuatro coma veinte y cuatro por ciento a la señora Esperanza Romero Simancas, mediante escritura celebrada el diez y seis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraín Martínez, inscrita el veinte y tres de abril de mil novecientos noventa; habiendo la señora y hoy también vendedora adquirido el cincuenta por ciento de derechos y acciones por adjudicación hecha en la liquidación de la sociedad conyugal formada

LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO EXIEN RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE
VALIDEZ DEL CERTIFICADO EN DIAS

con su marido Rodrigo Romero Molina, según escritura aprobada por el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el doce de enero de mil novecientos noventa, otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el notario doctor Efraim Martínez, inscrita el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y uno. - Por éstos datos, se encuentra a fojas 1.407, número 850, del registro de demandas, tomo ciento veinte y seis, y con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se halla inscrita la demanda propuesta por José Humberto Sigcha Taraguay, en contra de Carlos Sarzosa Baroja, demanda en juicio verbal sumario pidiendo que en sentencia se sirva declarar a mi favor se me ampare y conserve la posesión en que me encuentro y que pretende se embarazada e impedida por parte del demandado, sobre el inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, de éste cantón; ésta demanda ha sido inscrita por orden del señor Juez Cuarto de lo civil de Pichincha, en auto de veinte y seis de octubre de mil novecientos noventa y cinco; también se hace constar que no está embargado, hipotecado, ni prohibido de enajenar. - Quito, once de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, las ocho a.m. - EL REGISTRADOR.



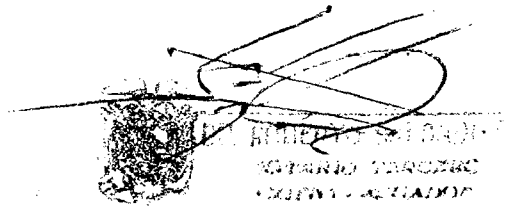
[Handwritten signature]
ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO DE QUITO

TESTIFICA: QUE LA COPIA FOTOSTATICA QUE ANTECEDE
DE OBRA DE VALUACION UTIL SELLADA
CADA POR EL NOTARIO, ES EXACTA AL
ORIGINAL QUE HE LEIDO EN LA VISTA DE LO CUAL DOY FE
22

[Handwritten signature]
DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
NOTARIO TERCERO DE QUITO

Se otorgó ante mí; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada, en Quito, a veinte y dos de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.-

EL NOTARIO

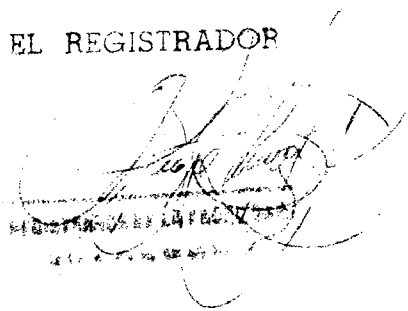


Handwritten signature and notary stamp. The stamp includes the text: "EL REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA", "RODOLFO TORRES", and "SECRETARIO REGISTRADOR".

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura a fs. 374 N° 437 del REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA Tomo 129 **SAX**

Quito, a 9 de Enero de 1998

EL REGISTRADOR



Handwritten signature and notary stamp. The stamp includes the text: "EL REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA" and "SECRETARIO REGISTRADOR".

Lotización "Santa María de Cotocollao"

I

Quito, a 3 de Diciembre de 1991

PROMESA DE COMPRA VENTA

En la ciudad de Quito, a los 3 días del mes de Diciembre de 1991, comparecen por una parte el Sr. CARLOS SARZOSA, como prominente vendedor, y el Sr.(a) JOSE YAGUANA PAZ, como prominente comprador, y convienen en celebrar el presente contrato a tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.— El Sr. CARLOS SARZOSA BARRERA, es el legítimo propietario de la lotización "SANTA MARIA DE COTOCOLLAO", ubicada en la parroquia de Cotocollao cantón Quito, y promete vender al Sr.(a) JOSE YAGUANA PAZ el lote No. 59 de 200 m², en esta suma de S/300.000 (TRESCIENTOS MIL DÓLARES)

SEGUNDA.— El Sr.(a) JOSE YAGUANA PAZ, promete comprar el lote antes mencionado en la suma descrita, y pagar en la siguiente forma:

S/100.000 (CIEN MIL DÓLARES) DE CUMPLIMIENTO INMEDIATO Y EN CASH
DESEMPESAR DE S/25.000 (VEINTICINCO MIL DÓLARES) CADA UNA QUE
SE DEBE PAGAR A PARTIR DE LA PROMESA DE COMPRA DE AHORA EN ADELANTE.

con lo cual quedaría cancelado el valor total del lote.

TERCERA.— En caso de desistir por parte del prominente comprador, este el Sr.(a) JOSE YAGUANA PAZ quedará obligado al pago de una multa de S/50.000 (CINCUENTA MIL DÓLARES) como indemnización por daños y perjuicios.

CUARTA.— Una vez satisfecho el pago del Lote, el vendedor se compromete a extender las respectivas escrituras definitivas de Compra - Venta, pero los gastos que esta demanden correrán por cuenta del prominente comprador.

QUINTA.— Si el prominente comprador cayera en mora de más de treinta días en el pago de las Letras, el prominente vendedor quedará facultado para retirarle el Lote y devolverle la cantidad pagada luego de la respectiva liquidación, sin intereses.

Firman para constancia,

Sr. CARLOS SARZOSA BARRERA
Prominente vendedor

Sr.(a) Jose Yaguana Paz
Prominente Comprador

140823707.6

Be
4/5
384
P



NOTARIA TERCERA

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

COPIA PRIMERA CERTIFICADA

DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR SR. CARECS MANUEL SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE SRA. LEONOR LUCIANA ERAZO SALAZAR

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.997

PARROQUIA COTOCOLLAO

CUANTIA S/. 50.000,00

Quito, a 30 de OCTUBRE de 19 97

ENTREGA

1/25-176

J. Washington 718 y Av. Amazonas
Bloque Washington. Ofc. 5 Sur
Telfs.: 520 214 - 528 969 - Fax: 500 086
Quito - Ecuador



NOTARIA
TERCERA



1 ESCRITURA NÚMERO DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO
2 Venta180.doc CO BIS.- (No.2455-bis).-

3
4 **COMPRAVENTA**

5 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA

6 en favor de la

7 Srta. Leonor Luciana ERAZO SALAZAR

8 CUANTIA: \$/. 50.000,00

9 Di 2a. copia

10
11 A.P.

12 Lotes: 180 y 181

13
14 En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del
15 Ecuador, hoy, día martes treinta de Septiembre de mil no-
16 vecientos noventa y siete, ante mi, doctor Roberto SALGADO
17 SALGADO, Notario Tercero de este cantón, comparecen: por una par-
18 te, como VENDEDOR, el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA,
19 casado, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, co-
20 mo COMPRADORA, la señorita Leonor Luciana ERAZO SALAZAR,
21 soltera, por sus propios y personales derechos. Los comparecientes
22 son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, le-
23 galmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocerles
24 doy fe; y dicen: que elevan a escritura pública la minuta que me pre-
25 sentan: "SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su
26 cargo, sírvase insertar una que contenga la siguiente compraventa:
27 PRIMERA: COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de la
28 siguiente escritura, las siguientes personas: por una parte, el señor

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

Página 1 de 6

1 Carlos Manuel SARZOSA BAROJA, casado, en calidad de VENDE-
2 DOR, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, la se-
3 ñorita Leonor Luciana ERAZO SALAZAR, soltera, por sus propios y
4 personales derechos, en calidad de COMPRADORA. Los compare-
5 cientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciu-
6 dad, legalmente capaces para contratar y obligarse. El señor Carlos
7 Manuel SARZOSA BAROJA es de estado civil casado, pero interviene
8 sólo por cuanto el inmueble fue adquirido cuando tenía el estado civil de
9 soltero. SEGUNDA. ANTECEDENTES: 1) El señor Carlos Manuel
10 SARZOSA BAROJA es propietario de un inmueble ubicado en la parro-
11 quia Cotocollao, Cantón Quito, provincia de Pichincha, desmembración
12 hecha de la ex-hacienda Santa Ana, la misma que actualmente se le
13 conoce con el nombre de Santa María, predio compuesto por los lotes
14 signados con los números tres (3), cuatro (4) en parte, el Bosque Viejo,
15 el Bosque Nuevo y el lote número treinta y cinco (35), con una superfi-
16 cie total de treinta y tres hectáreas (33 Has.) aproximadamente, el
17 mismo que lo adquirió a los señores MILTON EFRAIN ALVAREZ Y
18 OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, mediante escritura pú-
19 blica otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, doctor
20 Jorge Campos Delgado, el catorce de mayo de mil novecientos noventa
21 y dos; estos últimos lo adquirieron mediante escritura pública de com-
22 praventa celebrada el catorce de julio de mil novecientos setenta y dos,
23 ante el doctor Efraín Martínez e inscrita en el Registro de la Propiedad
24 el seis de septiembre del mismo año. 2) El inmueble tiene los siguientes
25 linderos: NORTE: predio de ex-huasipungueros, lotes treinta (30) y
26 treinta y uno (31) y Bosque Viejo de la hacienda Santa Ana; por el SUR:
27 terreno de la hacienda Santa María y hacienda Santa Gertrudis; y, por
28 el ESTE Y OCCIDENTE; con los lotes de terreno que se reservaron los



**NOTARIA
TERCERA**



1 anteriores VENDEDORES, ingeniero Oswaldo Hernández y Josefina
2 Vásconez de Hernández. En cuanto a la adquisición realizada por la se-
3 ñora OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, hay que señalar
4 que mediante sentencia dictada el treinta y uno de marzo de mil nove-
5 cientos ochenta y uno el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha de-
6 claró disuelto el vínculo matrimonial por divorcio de los cónyuges Rodri-
7 go Romero Molina y Olinda Esperanza Romero Simancas, sentencia
8 dictada e inscrita en Quito el veinte de noviembre de mil novecientos
9 ochenta y uno y se realizó la adjudicación dentro de la liquidación de la
10 sociedad conyugal formada entre los cónyuges OLINDA ESPERANZA
11 ROMERO SIMANCAS Y RODRIGO ROMERO MOLINA, según escri-
12 tura aprobada por el Juez Tercero de lo Civil del Pichincha el doce de
13 enero de mil novecientos noventa, otorgada el veintidós de agosto de
14 mil novecientos ochenta y nueve, ante el doctor Efraín Martínez, inscrita
15 el diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, consta que el
16 inmueble referido en la letra a) de estos Antecedentes pertenece en su
17 totalidad a la señora OLINDA ESPERANZA ROMERO SIMANCAS, en
18 calidad de gananciales. A su vez el señor Milton Efraín Alvarez adquirió
19 el inmueble en derechos y acciones mediante escritura pública de venta
20 de derechos y acciones celebrada el dieciséis de agosto de mil nove-
21 cientos ochenta y nueve ante el Notario doctor Efraín Martínez, la seño-
22 ra Olinda Esperanza Romero Simancas. 3) El vendedor, ha lotizado los
23 lotes números tres y cuatro en parte, conforme consta del plano que se
24 protocoliza junto con esta escritura pública, y dentro del cual se en-
25 encuentran los lotes signados con los números CIENTO OCHENTA (180)
26 y CIENTO OCHENTA Y UNO (181), que tienen un área cada uno de
27 docientos metros cuadrados (200,00 m²) y que se encuentran dentro
28 de los siguientes linderos: a) LOTE CIENTO OCHENTA (180): NORTE,

1 en veinte metros (20,00 m), lote ciento ochenta y uno (181); SUR, en
2 veinte metros (20,00 m), lote ciento setenta y nueve (179); ESTE, en
3 diez metros (10,00 m), calle Límite; y, OESTE, en diez metros (10,00
4 m), lote ciento cuarenta y ocho (148); y, b) CIENTO OCHENTA Y UNO
5 (181): NORTE, en veinte metros (20,00 m), lote ciento ochenta y dos
6 (182); SUR, en veinte metros (20,00 m), lote ciento ochenta (180); ES-
7 TE, en diez metros (10,00 m), calle Límite; y, OESTE, en diez metros
8 (10,00 m), lote ciento cuarenta y siete (147). DOS. TERCERA: VENTA:
9 Con estos antecedentes el señor Carlos Manuel SARZOSA BAROJA,
10 por sus propios derechos, vende y da en perpetua enajenación en favor
11 de la señora Leonor Luciana ERAZO SALAZAR, los derechos y accio-
12 nes que corresponden a la alícuota de 0,05649% cada uno de los lotes
13 de terreno sobre la totalidad del inmueble, los que se afincarán en los
14 lotes signados con los números CIENTO OCHENTA (180) y CIENTO
15 OCHENTA Y UNO (181) referidos en el numeral tres de la cláusula
16 anterior y que se encuentran sobre los lotes signados con los números
17 tres y cuatro en parte, con todos sus derechos, servidumbres y más
18 anexos. Además, la compradora manifiesta que ha acordado con los
19 otros compradores que adquieren los restantes derechos y acciones
20 sobre los lotes números tres y cuatro en parte, que al momento de divi-
21 dirse los derechos y acciones que compra, tomará para sí los lotes de
22 terreno números CIENTO OCHENTA (180) y CIENTO OCHENTA Y
23 UNO (181), así como también el derecho de servidumbre y tránsito li-
24 bre a que hubiere lugar. La lotización se encuentra todavía sin servicios
25 públicos, y está constando en el plano que limita en forma detallada al
26 inmueble que se vende, reservándose el señor Carlos Manuel SARZO-
27 SA BAROJA la diferencia del inmueble consistente en los demás lotes
28 de los que constan en los números tres y cuatro en parte, así como la



NOTARIA
TERCERA

1 totalidad de los Bosques Viejo, del Bosque Nuevo y del lote número
2 treinta y cinco. En el evento de que el Municipio de Quito autorice el
3 fraccionamiento materia de la venta, los derechos y acciones que se
4 venden tendrán los linderos y dimensiones que se mencionan al final de
5 la cláusula anterior. En la parte de los lotes que se vende, el vendedor
6 no se reserva nada para sí, e incluye todos los usos, costumbres, en-
7 tradas y salidas así como cualquier otro derecho real que lo acceda, y
8 cuyos linderos y dimensiones ya fueron detallados anteriormente.
9 CUARTA. PRECIO: El precio del inmueble que se vende, anteriormente
10 determinado, las partes lo fijan en la suma de CINCUENTA MIL SU-
11 CRES (S/. 50.000,00), que el VENDEDOR declara haberlos recibido de
12 manos de la compradora, a su entera satisfacción y sin tener que for-
13 mular reclamo alguno ahora y en el futuro. QUINTA. TRADICION: La
14 tradición material del inmueble se la ha realizado ya con anterioridad; el
15 vendedor queda sujeto al saneamiento de la evicción, constante del Có-
16 digo Civil vigente. SEXTA. GRAVAMENES: El inmueble que se vende
17 no soporta gravamen de ninguna naturaleza, según así consta del certi-
18 ficado extendido por el señor Registrador de la Propiedad que se agre-
19 ga. SEPTIMA: GASTOS: Todos los gastos que demanda el otorga-
20 miento de esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Pro-
21 piedad será de cuenta de la compradora, con inclusión de la plusvalía.
22 OCTAVA: Las partes, para el improbable evento de reclamación judi-
23 cial, renuncian domicilio y se sujetan a los Jueces competentes del
24 Cantón Quito, y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección de la
25 parte actora. NOVENA: El doctor Juan Carlos Cueva Serrano, queda
26 facultado para obtener la inscripción de esta escritura. Usted, señor
27 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo que sean ne-
28 cesarias para la validez de este instrumento público. (firmado) Dr. Juan

DR. ROBERTO SALGADO SALGADO

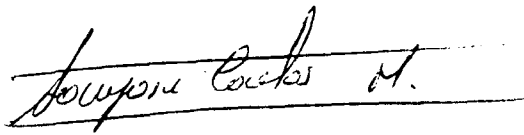
Página 5 de 6

1 Carlos Cueva Serrano, Matrícula número 3264 del Colegio de Aboga-
2 dos de Quito". - (HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE LOS OTORGANTES
3 ELEVAN A ESCRITURA PÚBLICA CON TODO SU EFECTO LEGAL).
4 Leída la presente escritura a los comparecientes por mi, el notario, se
5 ratifican en ella y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual
6 DOY FE. -

7

8

9



10 Sr. Carlos Manuel SARZOSA BAROJA c.c. 100145740-5

11

12

13



14 Srta. Leonor Luciana ERAZO SALAZAR c.c. 171093679-8

15

16

17

18

19

20

21

22

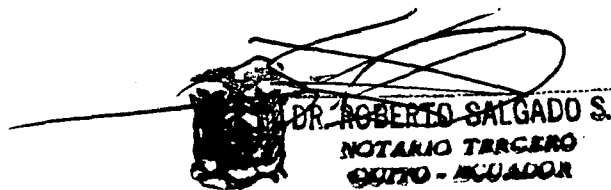
23

24

25

26

27



DR. ROBERTO SALGADO S.
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| | | | | | |
|---|--|--|--|---------------------------|--|
| CATEGORIA | | RECCION FINANCIERA | | FECHA DE PA | |
| COMPROBANTE DE COBRO | | | | 27/05/93 | |
| CODIGO 00000000000000 | | NOMBRE ERAZO SALAZAR LEONOR LICIANA | | | |
| DIRECCION | | | | | |
| A / COMERCIAL 1.7 | | EVO RES | | EMISION 27/05/93 | |
| AÑO | | VALOR | | COD. | |
| 1.996 | | *****2.000 | | 09 | |
| | | ***** | | ***** | |
| TRANSACCION 51167 | | PAGINA DE 1 | | BANCO 02 | |
| CUENTA | | | | SUB TOTAL ***** | |
| VTA DE 0213098% DD AA DTG SARZ OSA BAROJA SOB 50.000 | | | | PAGO TOT | |
| | | | | RESPONSABLE NOBGA ESTE | |
| No. 11111111 | | | | DIRECTOR FINANCIERO | |

CONTRIBUYENTE

H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL

Formulario No.: 198-13

Por S/. 500

Notaría No.: 3

Número del Municipio: 010711000

Nombre del comprador / A favor de: ERAZO SALAZAR LEONOR LICIANA

Nombre del vendedor / Que otorga: CARLOS BAROJA CARLOS

Concepto: VENTA

Base imponible: 20.000

Observaciones: 1992 1992 1992

Provincia: PICHINCHA

Cantón: QUITO

Parroquia:

RECAUDACION H. JUNTA DE DEFENSA NACIONAL



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

DEPARTAMENTO DE RENTAS

TRAMITE No 33899

Calle Chile No 10-39
Telfs.: 218-130 - 519-000 - Ext. 258

QUITO, A 21 DE 05 DE 1990

ASUNTO:

Señor

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Presente.-

Pongo en su conocimiento el trámite que se dio a la escritura de

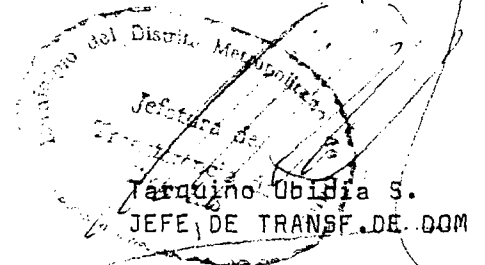
COMPRAVENTA

| | Valor Impuestos Causados | Impuestos Exonerados |
|------------|--------------------------|----------------------|
| - UTILIDAD | S/..... | - LEY NENG |
| - ALCABALA | S/..... 2000 | - LEY |
| - REGISTRO | S/..... 500 | - LEY |

OTORGA : CARLOS SARZOSA BAROJA

A FAVOR DE : LEONOR LUCIANA ERAZO SALAZAR

f.) _____
VERIFICADOR



f.) _____
JEFE DE RENTAS

H. CONSEJO PROVINCIAL PICHINCHA

ALCABALA

ESTAMENTO DE TESORERIA
IMPROBANTE DE PAGO

Quito, Junio 5 de 199



o: 0025234

Por S/.

36.500,00

213341

Número del Municipio:

a: 0

or de: VARIOS COMERADONES

torga: CARLOS SARZOSA

epito: VENTA

imponible

3.600.000,00

Rebajas %:

Recargos %:

0

rvaciones:

VALE POR 36 ALCABALAS CADA UNA DE 100.000 SURES

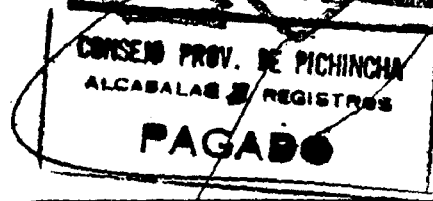
incia:

PICHINCHA

Cantón:

QUITO

oquia:



Alcabala
25234

Recaudaciones H.C.C.P.



EMAAP-Q
 A. Mañana de Jesús
 entre Alemania e Italia
 Apartado 1370
 Telex 2684-EMAAP-Q ED.
 QUITO - ECUADOR



NOI
 TER

AA

DIRECCION FINANCIERA N.- 24640
 IMPUESTO DEL 1% ADICIONAL DE
 ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

ANO 1.996 FECHA 6/07/96
 NOMBRE VARIOS COMPRADORES
 En concepto del impuesto sobre la Base Imponible de:
 3.600.000.00 Sucres

Por valor del contrato de: CV VALE 36 ALCABALAS del
 Inmueble ubicado en: CIUDAD

Que otorgara: CARLOS SARZOSA
 Ante el notario:


De conformidad con el Art. 1ro. Letra g) del Decreto le
 gislativo de 22 de octubre 1940, publicado en "Registro
 Oficial" No.51 de 1ro. de noviembre del mismo año consig
 no la suma de: 36.000.00 Sucres

TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 *****
 Total a Pagar: 36.000.00 Sucres
 Pagaado con Cheque N.
 Banco:

Sello de Pago

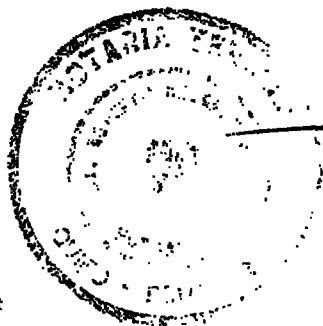
DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

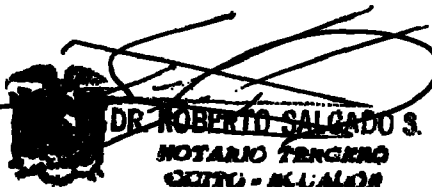
CERTIFICA: QUE LA COPIA FOTOSTATICA QUE ANTECEDE
 Y QUE OBRA DE..... FOIA..... UTIL.....; SELLADA Y
 RUBRICADA POR EL SUSCRITO NOTARIO, ES EXACTA AL
 ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA, DE LO CUAL DOY FE
 QUITO, 6 7 JUN 1996


 DR. ROBERTO SALGADO SALGADO
 NOTARIO TERCERO DE QUITO

Se otorgó ante mí; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada, en QUITO, a treinta de Octubre de mil novecientos noventa y siete.-

EL NOTARIO




DR. ROBERTO SALGADO S.
NOTARIO TERCERO
QUITO - ECUADOR

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura a fs. 132 N° 154 del REGISTRO DE PROPIEDAD ORDINARIA Tomo 129 **SAX**

Quito, a 6 de Enero de 1998

EL REGISTRADOR




REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD