



ORDENANZA METROPOLITANA N° 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;



0231

**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:*



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.*



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  
**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 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