

**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 podrían 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.



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.



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.

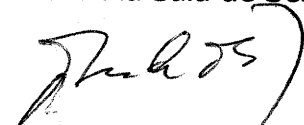
DISPOSICIONES FINALES

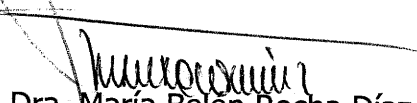
Primera. Derogatoria.- Quedan sin efecto las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la presente Ordenanza Metropolitana.

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.



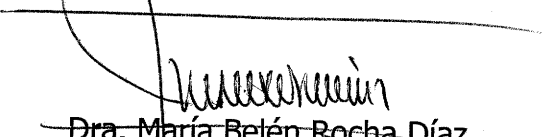
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 23 de octubre del 2008.


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

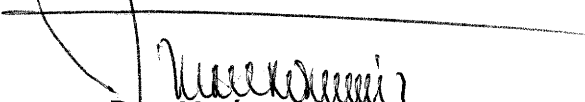
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 11 de septiembre y 23 de octubre del 2008.- Lo certifico.- Quito, 23 de octubre del 2008.


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

