

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión ordinaria de 16 de junio de 2016, el Concejo Metropolitano conoció y analizó en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provenientes de Errores de Cálculo o de Medición.

1.2. Con oficio No. SG 1488 de 21 de junio de 2016, la Secretaría General del Concejo remite al despacho del señor Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos en primer debate.

2. INFORME TÉCNICO:

Con oficio No. 00006436, de 30 de junio de 2016, el Director Metropolitano de Catastro remite en documento adjunto un cuadro donde se realiza un análisis y contestación a las observaciones realizadas al proyecto de Ordenanza por parte de las y los Concejales Metropolitanos.


3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de lunes 11 de julio de 2016, conoció las observaciones formuladas en primer debate; así como el informe de

análisis de las referidas observaciones por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, respecto del proyecto de Ordenanza; y, con fundamento en los artículos 264 de la Constitución de la República del Ecuador, 8, de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 55 literal i), 85, 326, 481 y 481.1 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provenientes de Errores de Cálculo o de Medición.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo mejor criterio.

Atentamente,


 Abg. Sergio Carnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
 Uso de Suelo**

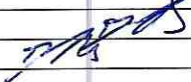

 Jorge Albán
Concejal Metropolitano


 Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


 Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano


 Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación respectiva; además del proyecto de ordenanza.

Realizado por:	Jaime Morán Paredes	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	
Revisión Votación:	Verónica Loachamín	

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTES:

Mediante ordenanzas Nos. 231 y 261, sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008, respectivamente, se estableció la forma de regularización de 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 diferían con la realidad física de campo, ordenanzas que regían en base a la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Posteriormente, a raíz de la vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, se dictan las ordenanzas 163 y 269, sancionadas el 3 de enero y 30 de julio de 2012, respectivamente, que establecen el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se agrega a continuación del Art. 481 el Art. 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados para que expidan la ordenanza para regular la forma de regularización, precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral; y, las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reforma el inciso Segundo del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el ETAM; así como la autoridad competente.

FUNDAMENTOS:

La propuesta sustitutiva de la Ordenanza 269, se fundamenta en base a la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que agrega después del Art. 481 el Art. 481.1; así como de la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y que tiene relación con la regularización de excedentes y diferencias de superficies en lotes en suelo urbano o rural de propiedad privada por errores de cálculo o de medición en el MDMQ.

La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y

ORDENANZA METROPOLITANA No.

rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus lotes.

Cabe señalar que la estadística municipal registraba hasta hace pocos meses tiempos que superaban los 150 días para despachar las solicitudes de regularización, implicando para el administrado procedimientos demorosos en varias dependencias municipales.

La sustitución de la ordenanza 269 busca incentivar a los propietarios de predios a iniciar los procesos de regularización, como una condición previa y necesaria para desarrollar actividades de promoción inmobiliaria, construcción, compra-venta, entre otras posibilidades.

La medida, que en su parte medular, propone elevar la tolerancia al 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), espera incrementar el número de predios regularizados, beneficiando aproximadamente al 80% de los predios urbanos que requieren regularizar sus cabidas. Este universo de regularización conlleva una actualización de la información catastral útil para la institución municipal en base a un Registro Catastral que guarde concordancia entre la documentación gráfica y la legal, es decir entre el levantamiento georeferenciado de los predios y los títulos de propiedad debidamente registrados.

Por tanto, la ordenanza posibilita actualizar el catastro, considerado un instrumento esencial del ordenamiento territorial al tiempo que otorga una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

En la propuesta se determina el ámbito de aplicación; así como en los casos que por excepción no se puede aplicar la ordenanza.

Se establece las formas de detección de los excedentes y diferencias de superficie por errores de cálculos o medidas.

Se determina cuales son los linderos consolidados de los lotes a regularizarse y en los que se debe fundamentar el administrado para pedir la aplicación de la ordenanza.

Se establece al Alcalde Metropolitano de Quito como la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver sobre la regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada, quien podrá

ORDENANZA METROPOLITANA No.

delegar estas facultades, a efectos de brindar una mejor atención al peticionario, disminuyendo tiempos y requisitos.

Se determina la forma de rectificación, procedimiento, y regularización de los excedentes de superficie que superan el ETAM; así mismo, se determina la forma de regularización y rectificación de los lotes cuyas superficies no superan el ETAM; así como de la diferencias o faltantes de superficies; y, se nombra una comisión que conocerá la procedencia de casos especiales.

SEGUNDO DEBATE

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-XXX e IC-O-2016-XXX, de xxxx de julio de 2016, respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 31 dispone que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;
- Que,** el numeral 9 del artículo 264 del mismo cuerpo legal establece que, *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]*
- 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que, *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias". "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales"*;
- Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), determina dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*.
- Que,** el literal c) de los artículos 54 y 84 del COOTAD, establecen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene entre otras, la siguiente función: *"...c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*;

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- 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 artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustituye el artículo 481, por el siguiente: *“Artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. (...) Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición 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. (...) Para el caso de la demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.”;*
- Que,** el artículo 43 de la misma Ley, agrega después del artículo 481, el siguiente: *“Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. (...) Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote de terreno. (...) Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares.*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

(...) El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

- Que,** la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: *“Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”;*
- 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: *“ I. 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,** el artículo 8 del mismo cuerpo legal establece que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano: *“1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, sustituyó la Ordenanza Metropolitana No. 163 que estableció el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- Que,** es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada en suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito a la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- Que,** es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;
- Que,** es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales; y,
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de la atribución que le confieren el inciso segundo del artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 269, SANCIONADA EL 30 DE JULIO DE 2012, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

Artículo 1.- Sustitúyase el Título innumerado: *“De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición”*, agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, por el siguiente Título innumerado:

ORDENANZA METROPOLITANA No.

"TÍTULO (...)

De la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas:

Artículo... (1).- Ámbito de aplicación y excepciones.-

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

No se aplicará el presente Título:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o, Ministerio del Ambiente;
- d) Cuando el bien raíz fue adquirido por Sentencia Judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad ; y,
- e) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.

Artículo... (2).- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

Por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "EXCEDENTE", la superficie en más; y, por "DIFERENCIA", la superficie en menos.

Artículo... (3).- Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en suelo urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para predios ubicados en suelo rural, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

TABLA PARA CÁLCULO ETAM RURAL

DE (m2)	HASTA (m2)	PORCENTAJE %
1	5.000	10%
5.001	25.000	7.5%
25.001	100.000	5%
100.001	en adelante	2%

Artículo... (4).- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.-

Los mecanismos para la detección de presuntos excedentes y diferencias y los trámites que requieran como requisito previo la regularización prevista en este Título, serán determinados mediante resolución del Alcalde Metropolitano.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

De verificarse excedente o diferencia de superficie en los trámites y por los mecanismos que se determinen mediante resolución del Alcalde, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo... (5).- Determinación de Linderos Consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.- El Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas objeto de este Título.

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

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario que deberá contener la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros. Cuando la petición sea para regularizar un excedente que supere el ETAM, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble; tratándose de diferencias, la declaración la realizará el o los propietarios del mismo. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Cédula y papeleta de votación del propietario(s) y/o copropietarios del inmueble, según sea el caso;
- b) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
- c) Certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote, para los casos de lotes que superen el error técnico aceptable de medición; y,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- e) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies que superan el ETAM y de Diferencias de áreas de terreno.

3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado de la forma más expedita para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta ordenanza, de no hacerlo, se levantará la información catastral respectiva.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificarseles en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación del Distrito.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

Artículo... (8).- Informe Técnico.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El Avalúo del lote

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

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Artículo... (9).- Regularización de Excedentes de Superficies que NO superan el ETAM.- Los excedentes que no superen el ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo...(10).- Regularización de Diferencias de Superficie.- En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica en el catastro, luego de lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (11).- Regularización de Excedentes de Superficie que Superan el ETAM.- En el caso de excedentes de superficie que superen el ETAM con relación al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta ordenanza, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo... (12).- Tasa por servicios y trámites administrativos.- En los casos de excedentes que superan el Error Técnico Aceptable de Medición y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos que será el equivalente al 6 % de una remuneración básica unificada mensual. Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición, y en los casos que el proceso de regularización de superficies de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámites y servicios administrativos.

Artículo... (13).- De la inscripción.- La resolución de regularización de excedentes de superficies que superan el ETAM, constituye justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Autoridad Administrativa Competente, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Artículo... (14).- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido. Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 1 de la presente ordenanza.

Artículo... (15).- Casos Especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro y Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, o sus respectivos delegados. Está comisión se reunirá cada quince días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, en los siguientes casos:

- a) En los casos relacionados con propiedades horizontales;
- b) En los casos de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados; y,
- c) Cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.

Disposiciones Generales:

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, previamente a la emisión del acto administrativo motivado, se deberá determinar la individualización del bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, la rectificación y regularización de las áreas,

Segunda.- En todos los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, previo al acto normativo de regularización del asentamiento, se someterán a los procesos establecidos en la presente ordenanza, para lo cual se deberá establecer las áreas tanto del título de dominio, como del levantamiento planimétrico del predio o los predios globales en los cuales se encuentran ubicados los

ORDENANZA METROPOLITANA No.

asentamientos. La Unidad Especial Regula Tu Barrio remitirá a la Autoridad Administrativa Competente, toda la documentación necesaria para la regularización de las superficies de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, estarán exentos de pago por concepto de tasa de trámites y servicios administrativos en los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas de los predios en los cuales están ubicados.

Tercera.- En casos de Propiedades Horizontales y en derechos y acciones, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.

Cuarta.- Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Quinta.- Los predios que fueron rectificadas y/o regularizados mediante la aplicación de las ordenanzas números 231, 261, 163, 269 y la presente, no podrán acogerse a una nueva rectificación y/o regularización.

Sexta.- Para el pago de aranceles por calificación legal e inscripción de actos administrativos de rectificación o regularización de excedentes de superficies que se encuentran dentro o fuera del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM; o, de diferencias de áreas, se considerará un valor conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ordenanza 090, de 27 de junio de 2011, que fija la tabla de aranceles o tarifas por servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- La administración municipal proveerá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Dirección Metropolitana Financiera; y, la Dirección Metropolitana de Catastro.

Segunda.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas; así como el formulario de solicitud normalizado, serán determinados mediante Resolución Administrativa emitida por el Alcalde Metropolitano de Quito, los cuales podrán ser modificados atendiendo las necesidades de la gestión; esta resolución será emitida en el plazo máximo de sesenta días a partir de la sanción de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Tercera.- Encárguese a la Autoridad Administrativa competente, la implementación, elaboración de formularios; y, a la Dirección Metropolitana de Informática el desarrollo de los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

Hasta que se desarrollen por parte de la Dirección Metropolitana de Informática los aplicativos en tecnología Web, los trámites para regularizar los excedentes y diferencias de superficies, se concentrarán en la Dirección Metropolitana de Catastro.

Cuarta.- A partir de la sanción de la presente ordenanza, las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las cuales se encuentran sustanciando trámites de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno con fundamento en la Ordenanza No. 269, tendrán un término de sesenta días para concluirlos.

Quinta.- Una vez que sea sancionada la presente ordenanza, en el plazo de 30 días se socializará su contenido con los gremios de Notarios, Abogados, y las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que tengan que aplicar esta norma dentro de sus competencias.

Disposición Derogatoria.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada el 30 de julio de 2012; la Ordenanza Metropolitana No. 0099 de 4 de febrero de 2016; así como todas las disposiciones que se opongan a las normas constantes en la presente Ordenanza.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
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 xx de xxxx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

SEGUNDO DEBATE

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

2015-156452

00006436

13 0 JUN 2016

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG 1502 de 22 de junio del presente año, en el cual nos remite las observaciones realizadas por los señores Concejales al Proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, a fin de que dichas observaciones sean analizadas, previo a su tratamiento en segundo debate; sobre lo solicitado, adjunto al presente se servirá encontrar el análisis y contestación de las mismas.

Atentamente,

Francisco José Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

c.c. Concejales Sergio Garnica Ortíz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

FP/NM:

SECRETARIA CONCEJALIA	RECIBIDO: SANDRA BALDÓN
	FECHA: 30/06/2016
	HORA: 8:44
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA:

OBSERVACIONES CONCEJAL PEDRO FREIRE

OBSERVACION	PROYECTO DE ORDENANZA	ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN
<p>Modificar la redacción del texto en lo que respecta a que el trámite se lo realice en cualquier momento y no de manera obligatoria al momento de la liquidación de impuestos para la transferencia de dominio</p>	<p>FORMAS DE DETECCIÓN: a) Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generen en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá del portal web del MDMQ-Dirección Metropolitana de Catastro la cédula catastral en la cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,</p>	<p>FORMAS DE DETECCIÓN: a) Previo al proceso de transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá del portal web del MDMQ-Dirección Metropolitana de Catastro la cédula catastral en la cual se determina si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,</p>
<p>Se debe analizar el alcance de la Ley de Tierras, ya que tiene un ámbito rural, por lo que el ámbito urbano debe ser analizado desde otro punto de vista</p>	<p>La Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: "Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."</p>	<p>La Disposición Reformatoria Segunda de la Ley de Tierras, solo modifica el inciso segundo del Art. 481.1 del COOTAD, para los casos de excedentes que superan el ETAM, dispone que se rectifique la medición del lote y al actualizarse el área en el catastro esto produce que se modifique el avalúo y por ende el respectivo impuesto predial. En lo que respecta a la forma de regularización dispone que sea a través de una resolución por parte de la máxima autoridad ejecutiva del GAD, en el caso del MDMQ, la resolución la debe emitir el Alcalde metropolitano o a quien se delegue esa competencia. El ámbito de aplicación del Art. 481.1 del COOTAD es tanto para los predios urbanos y rurales, en la norma no se hace ninguna distinción</p>

OBSERVACIONES CONCEJALA SOLEDAD BENÍTEZ

OBSERVACIÓN	PROYECTO DE ORDENANZA	ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN
<p>En el literal a) del artículo 4, aclarar si es similar o es diferente de la ficha catastral.</p>	<p>En el proyecto de ordenanza se hace mención en el literal a) del art. 4, que, Previo al proceso de transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá del portal web del MDMQ-Dirección Metropolitana de Catastro la cédula catastral en la cual se determina si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,</p>	<p>La cédula catastral es un nuevo producto de la DMC que sustituirá a la ficha o certificado de catastro y contemplará a más de la determinación del ETAM, también varios aspectos y toda la información que necesita el administrador sobre la situación en la que se encuentra el predio en el catastro municipal, documento que servirá además como medio de consulta; y, en el caso el caso de regularización de superficies que están dentro del ETAM, como acto administrativo para la rectificación del área del terreno en el Registro de la Propiedad.</p>
<p>En los artículos 9 y 10, debe rectificarse el avalúo de lote y solicitarse el levantamiento georeferenciado</p>	<p>En el artículo 9, se establece la regularización de excedentes que están dentro del ETAM, En el artículo 10, se establece la regularización mediante acto administrativo (Resolución de la Autoridad Competente) de la diferencias de superficies.</p>	<p>Artículo 9.- Al hacer una comparación con el catastro y determinarse que el predio está dentro el error técnico aceptable de medición, se emite la cédula catastral que es firmada por la autoridad competente o su delegado para posteriormente sea inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que no es necesario levantamiento georeferenciado. Artículo 10.- Para estos casos en el numeral 2 del artículo 7 constan los requisitos dentro de los cuales está en el literal d) el levantamiento georeferenciado del predio.</p>

OBSERVACIÓN CONCEJAL JORGE ALBÁN

OBSERVACIÓN	PROYECTO DE ORDENANZA	ANÁLISIS Y CONTESTACIÓN
<p>En la Ley de Tierras no se menciona nada respecto de un pago, en la propuesta se genera una tasa por servicios y trámites administrativos; sin embargo en la Ley no se establece esa facultad.</p>	<p>En el artículo 12 se establece que en los casos de excedentes que superan el Error Técnico Aceptable de Medición y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos que será el equivalente al 6 % de una remuneración básica unificada mensual. Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición, no se cobrará tasa por servicios y trámites administrativos.</p>	<p>Si bien en la reforma del inciso segundo del art. 481.1 del COOTAD contemplado en la Ley de Tierras, ya no se menciona cobro por la regularización de superficies que superan el ETAM; es iniciativa privada del Alcalde establecer tasas por servicios de cualquier naturaleza, tasas que deben ser reguladas por Ordenanza, y al establecer una tasa por trámites y servicios administrativos del 6% de una RUM, este porcentaje guarda relación con el costo de producción del servicio que se prestará.</p>

OBSERVACIONES CONCEJALA IVONE VON LIPPKE

<p>-En el literal e) del artículo 1, sugiere incorporar el texto "cuando la titularidad de dominio del bien se encuentre en litigio"</p>	<p>En la propuesta en el literal e) consta "Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa."</p>	<p>En el inciso primero del art. 481.1 del COOTAD textualmente indica: "481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa."</p>
<p>-En el artículo 2 se debe sustituir el término "linderos consolidados" por "linderos específicos"</p>	<p>En el artículo 5 se determina lo que son los linderos consolidados para lo cual se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.</p>	<p>En el inciso primero del art. 481.1 del COOTAD textualmente indica: 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con LINDEROS CONSOLIDADOS, por tanto esta conceptualización está determinada en el propio COOTAD.</p>

-En el artículo 13 se establece la tabla del ETAM para los predios rurales, se debe revisar esta tabla ya que considera que el rango de excedentes debería ser mayor para que existan menos predios que ingresen en el proceso de regularización.

-Considera innecesaria la creación de la figura de la cédula catastral.

TABLA PARA CÁLCULO ETAM RURAL

DE (m2)	HASTA (m2)	PORCENTAJE %
1	5.000	10%
5.001	25.000	7.5%
25.001	100.000	5%
100.001	EN ADELANTE	2%

En el proyecto de ordenanza se hace mención en el literal a) del art. 4, que previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá del portal web del MDMQ-Dirección Metropolitana de Catastro la cédula catastral en la cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada.

Se espera que en suelo rural se regularicen 19,437 lotes (65,0%) que están dentro del ETAM, sobre ETAM 8,949 lotes (35,0%), cubriendo el 100% de los lotes en área.

La Cédula Catastral que reemplazará a la ficha catastral, a más de ser un medio de consulta para el administrador, servirá también con la motivación del caso, como acto administrativo para la regularización de excedentes de superficie de lotes que se encuentran dentro del ETAM.

<p><i>-El informe técnico debe aclarar el criterio para definir la tabla del ETAM</i></p> <p><i>Se debe revisar si la notificación prevista en el numeral 3 del artículo 7, a fin de determinar que cumpla o no con los formalismos previstos en la ley para efectos de una notificación</i></p>	<p>Está contestado anteriormente.</p> <p>Artículo 7, numeral 3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrador para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrador la presentación de los requisitos señalados en esta ordenanza, de no hacerlo, se levantará la información catastral requerida.</p>	<p>Está contestado anteriormente.</p> <p>Para asegurar la garantía constitucional al debido proceso consagrado en el Art. 76 de la Constitución se ha establecido que en los procesos en los cuales el MDMQ determine que en un predio se encuentran excedentes o diferencias de superficie y por cuanto se va a cambiar el área del lote de terreno, se prevé notificarle al administrador para que inicie el trámite, garantizándole por tanto el debido proceso, la notificación se hará por el medio más expedito.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------