

**MUNICIPIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y  
VIVIENDA  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**

**“REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO  
DENTRO Y FUERA DEL ETAM”.**

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITAN DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	UGC-DMC.1
		GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		Página 1

## ÍNDICE

ÍNDICE .....	1
ANTECEDENTES.....	2
PROPÓSITO.....	2
ANÁLISIS DE LOS TRÁMITES DE LA TIPOLIGIA DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO.....	2
FLUJO DE PROCESOS DE LOS TRÁMITES QUE PERTENECEN A LA TIPOLIGIA DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO .....	10
ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EN EL DESPACHO DE TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN DE ÁREA DE TERRENO .....	17

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	
		<b>UGC-DMC.1</b> GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		<b>Página 2</b>

## 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 Nos. 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 Ordenanza 126 se sustituye a la Ordenanza 269, sancionada el 19 de julio de 2016, en la cual se encuentran sustanciando trámites de regularización de Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito con fundamento en la Ordenanza No. 269.

## PROPÓSITO

Regularizar los excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito provenientes de errores de cálculo o de medidas, que se encuentren dentro del ETAM, y, que se receptorán, sustanciarán y resolverán en las Unidades Desconcentradas de Catastro en las Administraciones Zonales, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

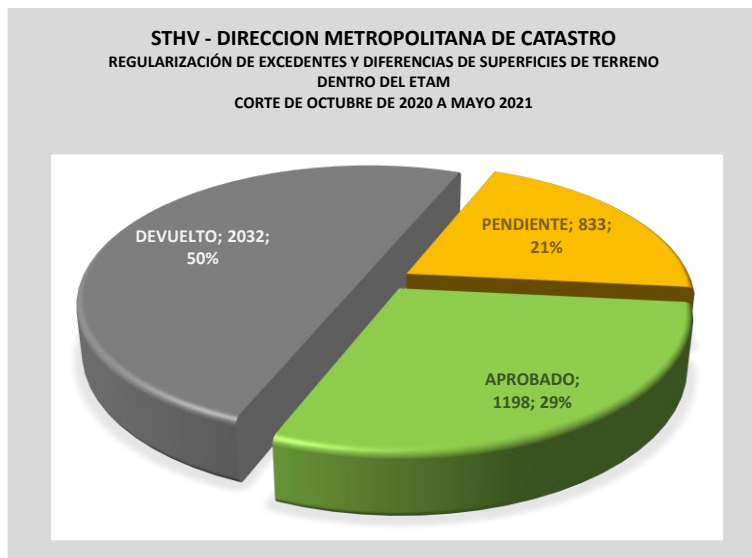
Regularizar los excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito provenientes de errores de cálculo o de medidas, que superen el ETAM (fuera del ETAM); y, que se receptorán, sustanciarán y resolverán en la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de la Unidad de Formación y Actualización, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

## ANÁLISIS DE LOS TRÁMITES DE LA TIPOLOGÍA DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

La información que se presenta en este análisis fue obtenida de los reportes del Sistema de Trámites en Línea con corte Desde el mes de octubre de 2020 al mes de mayo de 2021, de los trámites de la tipología de Regularización de Excedentes y Diferencia de Áreas de Terreno identificados con los códigos, GADDMQ-AG-CAT-30 para los tramites DENTRO DEL ETAM y código GADDMQ-AG-CAT-29 para los trámites FUERA DEL ETAM, con corte del 1 de octubre del 2020 al 31 de mayo de 2021.

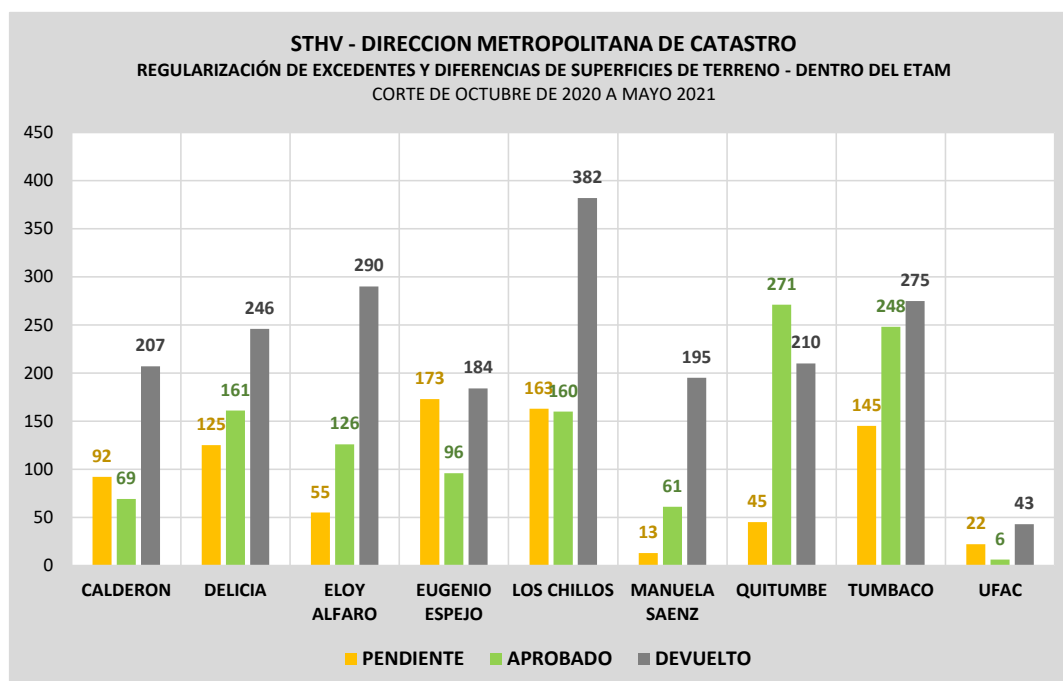
Es importante decir que en los trámites fuera del ETAM que se registran en las Administraciones Zonales son los trámites que los ciudadanos ingresan con la tipología incorrecta y en realidad pertenecen a la tipología dentro del ETAM.

De los trámites dentro del ETAM.



STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO  
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - DENTRO DEL ETAM  
CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021

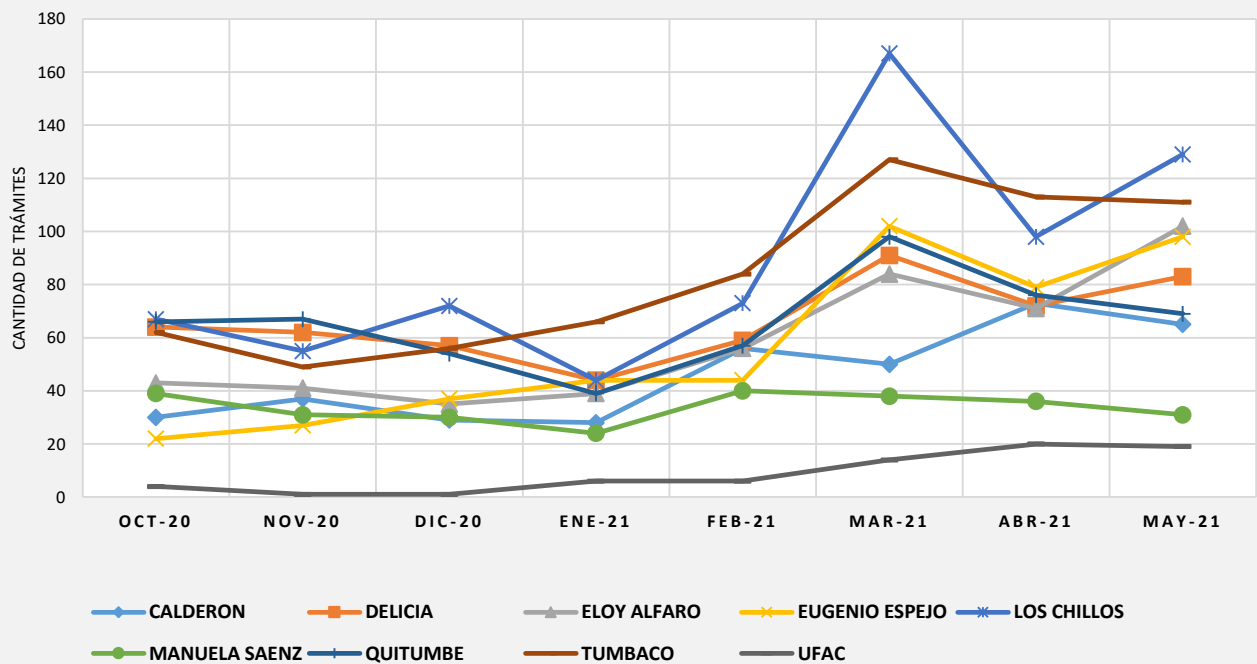
ESTADO	CALDERON	DELICIA	ELOY ALFARO	EUGENIO ESPEJO	LOS CHILLOS	MANUELA SAENZ	QUITUMBE	TUMBACO	UFAC	TOTAL
PENDIENTE	92	125	55	173	163	13	45	145	22	833
APROBADO	69	161	126	96	160	61	271	248	6	1198
DEVUELTO	207	246	290	184	382	195	210	275	43	2032
<b>TOTAL</b>	<b>368</b>	<b>532</b>	<b>471</b>	<b>453</b>	<b>705</b>	<b>269</b>	<b>526</b>	<b>668</b>	<b>71</b>	<b>4063</b>



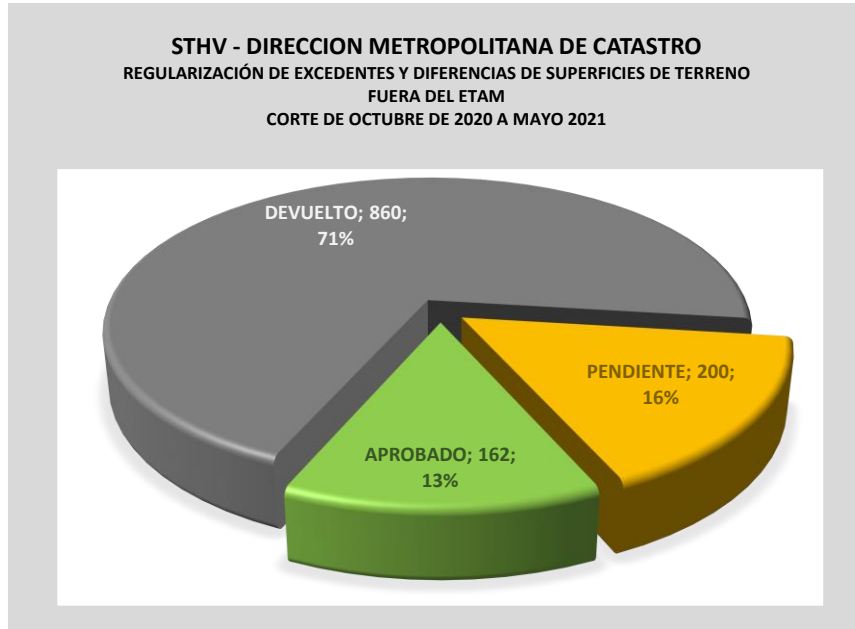
STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO  
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - DENTRO DEL ETAM  
CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021 - CANTIDAD DE TRAMITES POR MES

ZONALES/ÁREA	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21
CALDERON	30	37	29	28	56	50	73	65
DELICIA	64	62	57	44	59	91	72	83
ELOY ALFARO	43	41	35	39	56	84	71	102
EUGENIO ESPEJO	22	27	37	44	44	102	79	98
LOS CHILLOS	67	55	72	44	73	167	98	129
MANUELA SAENZ	39	31	30	24	40	38	36	31
QUITUMBE	66	67	54	39	57	98	76	69
TUMBACO	62	49	56	66	84	127	113	111
UFAC	4	1	1	6	6	14	20	19
<b>TOTAL</b>	<b>397</b>	<b>370</b>	<b>371</b>	<b>334</b>	<b>475</b>	<b>771</b>	<b>638</b>	<b>707</b>

STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO  
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - DENTRO DEL ETAM  
CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021 - CANTIDAD DE TRAMITES POR MES

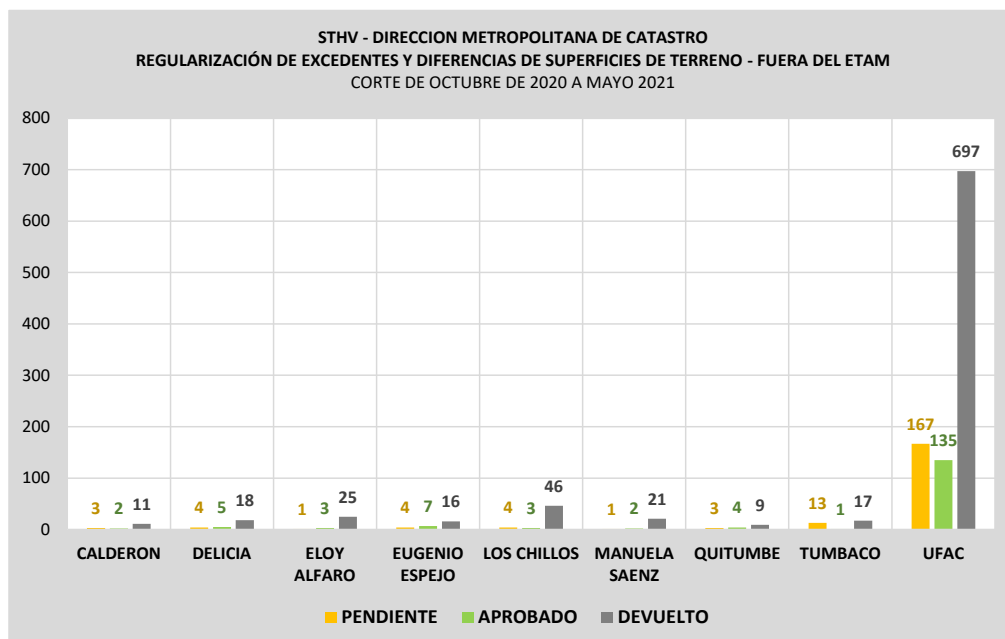


De los trámites fuera del ETAM.



**STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO**  
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - FUERA DEL ETAM  
CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021

ESTADO	CALDERON	DELICIA	ELOY ALFARO	EUGENIO ESPEJO	LOS CHILLOS	MANUELA SAENZ	QUITUMBE	TUMBACO	UFAC	TOTAL
PENDIENTE	3	4	1	4	4	1	3	13	167	200
APROBADO	2	5	3	7	3	2	4	1	135	162
DEVUELTO	11	18	25	16	46	21	9	17	697	860
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>53</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>31</b>	<b>999</b>	<b>1222</b>



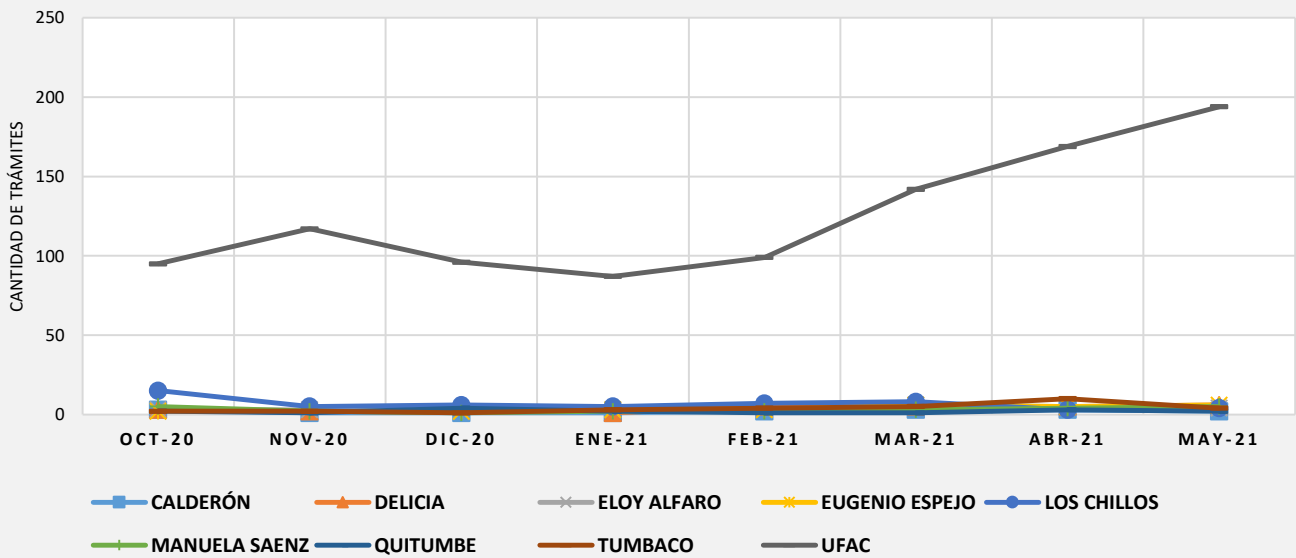


STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO  
 REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - FUERA DEL ETAM  
 CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021

ZONAL/ÁREA	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21
CALDERÓN	3	1	1	1	2	3	3	2
DELICIA	3	2		1	5	5	5	6
ELOY ALFARO	3	3	2	3	3	6	5	4
EUGENIO ESPEJO	2		2	3	3	6	5	6
LOS CHILLOS	15	5	6	5	7	8	3	4
MANUELA SAENZ	5	2	1	2	2	3	4	5
QUITUMBE	2	1	4	2	1	1	3	2
TUMBACO	2	2	1	3	4	5	10	4
UFAC	95	117	96	87	99	142	169	194
<b>Total general</b>	<b>130</b>	<b>133</b>	<b>113</b>	<b>107</b>	<b>126</b>	<b>179</b>	<b>207</b>	<b>227</b>

STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - FUERA DEL ETAM  
 CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021 - CANTIDAD DE TRÁMITES POR MES

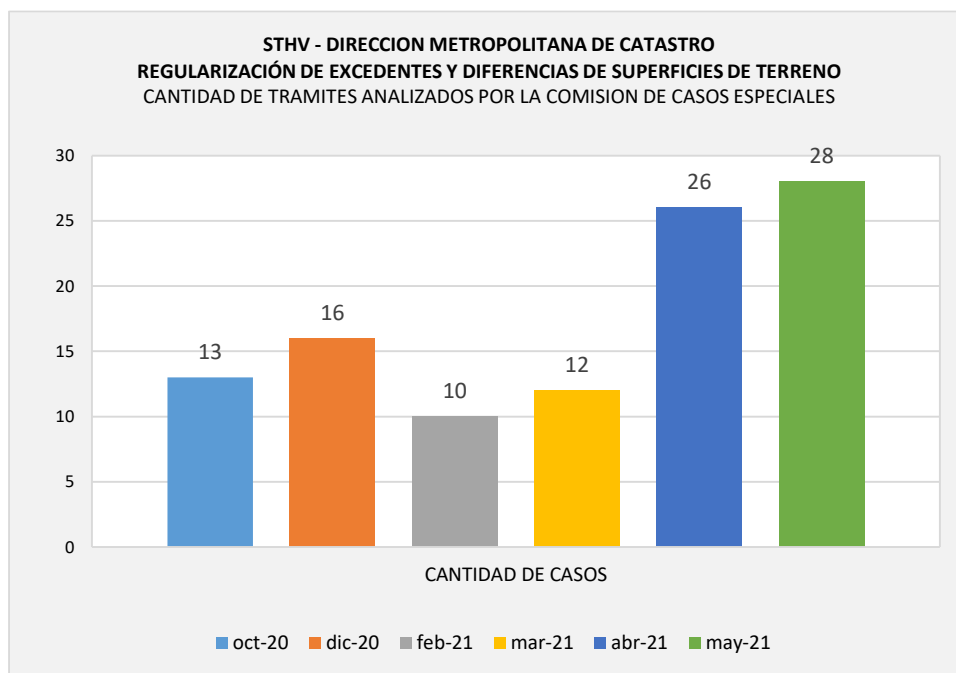


## LA COMISIÓN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

De acuerdo al CÓDIGO MUNICIPAL DMQ, TÍTULO II - 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 (anterior referencia Ordenanza Metropolitana No. 126), expresa lo siguiente:

**Artículo IV.1.162.- 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 el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, o sus respectivos delegados. Esta 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, inclusive aquellos casos sujetos a procesos de expropiación especial; 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.







STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - DENTRO DEL ETAM CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021 - ANALISIS DE TIEMPO DE RESPUESTA DE					
ZONAL/ÁREA	CUENTA DE TRÁMITES	TIEMPO MINIMO (días)	TIEMPO MÁXIMO (días)	PROMEDIO (días)	MEDIANA (días)
CALDERON	368	1	172	43	43
DELICIA	532	1	216	55	57
ELOY ALFARO	471	1	132	37	35
EUGENIO ESPEJO	453	1	197	63	60
LOS CHILLOS	705	1	180	57	58
MANUELA SAENZ	269	1	146	35	28
QUITUMBE	526	1	142	48	45
TUMBACO	668	1	189	46	46
UFAC	71	6	160	60	58

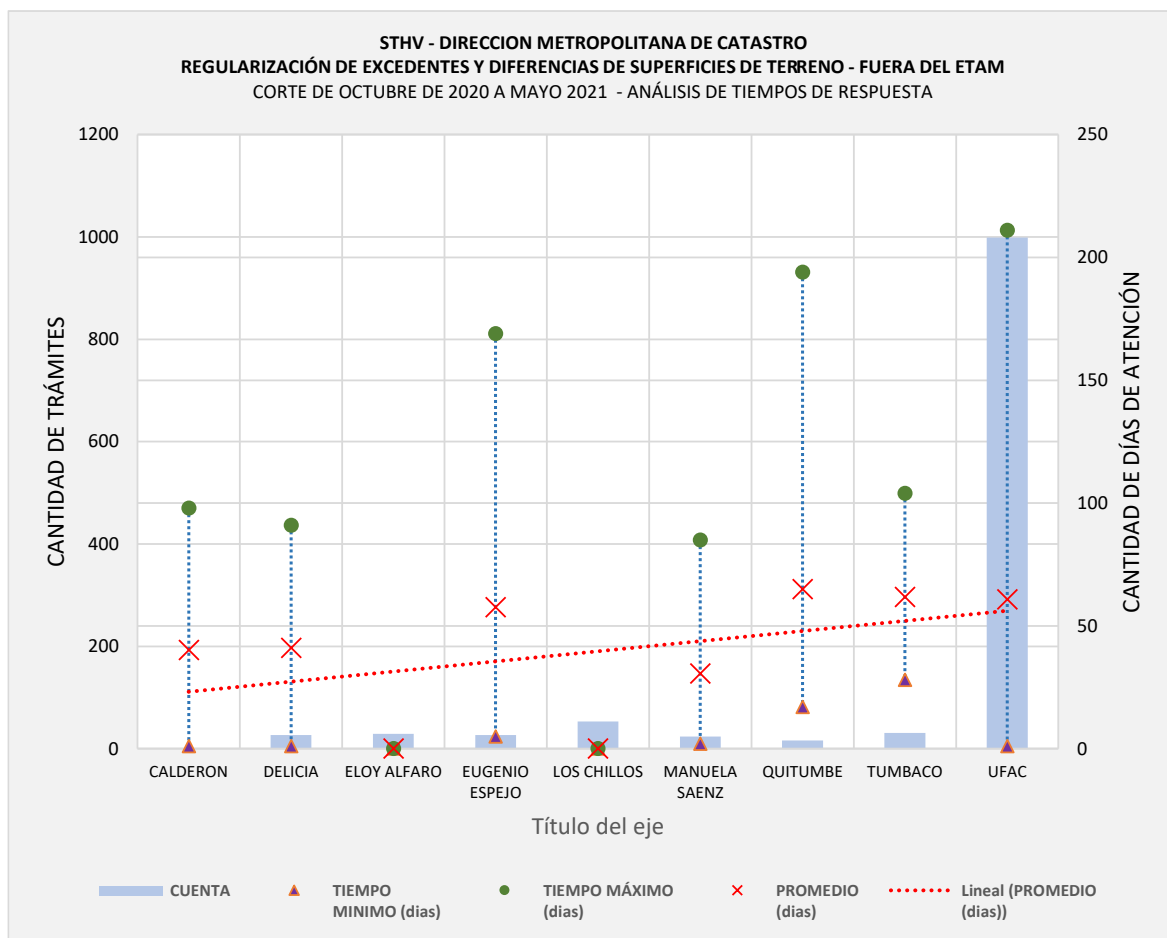


ANÁLISIS DE TIEMPOS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS FUERA DEL ETAMFUERA



STHV - DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO  
 REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO - FUERA DEL ETAM  
 CORTE DE OCTUBRE DE 2020 A MAYO 2021 - ANALISIS DE TIEMPOS DE RESPUESTA

ZONAL/ÁREA	CUENTA DE TRÁMITES	TIEMPO MINIMO (días)	TIEMPO MÁXIMO (días)	PROMEDIO (días)	MEDIANA (días)
CALDERON	0	1	98	40	38
DELICIA	27	1	91	41	36
ELOY ALFARO	29	0	0	N/A	N/A
EUGENIO ESPEJO	27	5	169	58	59
LOS CHILLOS	53	0	0	N/A	N/A
MANUELA SAENZ	24	2	85	31	29
QUITUMBE	16	17	194	65	61
TUMBACO	31	28	104	62	62
UFAC	999	1	211	61	51



	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	UGC-DMC.1
		GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		Página 10

## FLUJO DE PROCESOS DE LOS TRÁMITES QUE PERTENECEN A LA TIPOLOGIA DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

### FLUJO DE PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DENTRO DEL ETAM

Las matrices que se muestran a continuación pertenecen al Manual de Procesos – Regulación de Predios con Áreas de Terreno DENTRO del ETAM, publicadas en agosto del 2020

#### FICHA DE PROCESO

<b>Macro proceso:</b>	Gestión del Catastro Inmobiliario del DMQ
<b>Proceso:</b>	Mantenimiento y Actualización de la información catastral de predios urbanos y rurales
<b>Código del Proceso</b>	DMC – CA
<b>Responsable del Proceso:</b>	Dirección Metropolitana de Catastro
<b>Tipo de Proceso:</b>	Sustantivo
<b>Subprocesos:</b>	Regularización de Excedentes y Diferencias de Superficie de terreno urbano y rural dentro del ETAM (Error técnico aceptable de mediación)
<b>Descripción:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Propósito/Objetivo:</b> Ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.</li> <li><b>Alcance:</b> 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 afecta propiedad municipal ni de terceros; a esta petición se acompañarán los requisitos determinados para el efecto y que se encuentran tanto en el Catalogo de Tramites, Códigos y Requisitos como en el Sistema de Tramites en Línea STL. Iniciado el procedimiento, en la Unidad Desconcentrada de Catastro de la Administración Zonal a la que corresponde jurisdiccionalmente el inmueble, procederá, de conformidad con el flujo de actividades, con el análisis de los documentos que constan en el expediente y se emitirá un informe, en el cual se determine si procede o no con la solicitud realizada. En el caso de que proceda, se entregara la cédula catastral con los datos actualizados del lote a regularizar a fin de que se realice la inscripción en el Registro de la Propiedad para posteriormente, realizar la actualización final en el SIREC-Q, de los datos del área de terreno regularizada.</li> </ul>
<b>Proveedor del Subproceso</b>	Ciudadano ingresa expediente del trámite
<b>Regulaciones:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>COOTAD</li> <li>Código Municipal</li> <li>Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales</li> <li>LOOETA y su Reglamento</li> <li>Norma Técnica de Prestación de Servicios y Administración por procesos de la SGP.</li> <li>Metodología Interna de Procesos DMDI</li> </ul>

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	
		<b>UGC-DMC.1</b> GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		<b>Página 11</b>

## FICHA DE SUB PROCESO

<b>Nombre del Subproceso:</b>	Regularización de Excedentes y Diferencias de Superficie de terreno urbano y rural dentro del ETAM (Error técnico aceptable de mediación)
<b>Código del subproceso</b>	DMC – CAD
<b>Responsable del Subproceso:</b>	Dirección Metropolitana de Catastro Unidades Desconcentradas de Catastro de las Administraciones Zonales
<b>Servicio</b>	Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno urbano y rural dentro del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) de Inmuebles en el DMQ
<b>Grupo</b>	N/A
<b>Trámite</b>	Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno dentro del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) de Inmuebles en el DMDQ
<b>Destinatario del Servicio</b>	Ciudadanos
<b>Descripción:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Propósito/Objetivo:</b> Normar el procedimiento para la atención de los trámites de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno dentro del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) de Inmuebles en el DMDQ.</li> <li>• <b>Disparador:</b> Ingreso de trámites por ciudadanos en el Sistema de Trámites en Línea (STL)</li> </ul>
<b>Proveedor del Subproceso</b>	Ciudadanos
<b>Entradas</b>	Requisitos del trámite ingresados por el ciudadano por el portal del Servicio de Trámites en Línea
<b>Salidas (Productos)</b>	Información catastral actualizada en el SIREC-Q, una vez que el ciudadano ha realizado la inscripción en el registro de la propiedad
<b>Instructivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RUTER.: Guía para la calificación de contenidos de la plataforma GOB.EC</li> <li>• Guía tramites Interno en línea STL funcionario</li> <li>• Manual ingreso de información al SIREC-Q</li> <li>• Norma técnica de regulación de levantamiento de trámites</li> </ul>
<b>Documentos y/o registros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trámite en el STL</li> <li>• Matriz de identificación de trámites requisitos y roles.</li> <li>• SITRA de respuesta del trámite</li> <li>• Informe técnicos</li> <li>• Cédula catastral</li> </ul>
<b>Indicadores</b>	3 trámites día/persona
<b>Metas</b>	100% de los trámites ingresados al cierre del año fiscal

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	UGC-DMC.1
		GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		Página 12

## FLUJO DE PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO FUERA DEL ETAM

Las matrices que se muestran a continuación pertenecen al Manual de Procesos – Regulación de Predios con Áreas de Terreno FUERA del ETAM, publicadas en agosto del 2020.

### FICHA DEL PROCESO

<b>Macro proceso:</b>	Gestión del Catastro Metropolitano
<b>Proceso:</b>	Mantenimiento y Actualización del Catastro de Predios
<b>Código del Proceso</b>	DMC – CA
<b>Responsable del Proceso:</b>	Dirección Metropolitana de Catastro
<b>Tipo de Proceso:</b>	Sustantivo
<b>Subprocesos:</b>	Regulación de Predios con áreas fuera del ETAM
<b>Descripción:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Propósito/Objetivo:</b> Actualizar y Regularizar la información de predios en el sistema de catastro.</li> <li>• <b>Alcance:</b> Los límites del proceso son desde el ingreso, por parte de un ciudadano, de un trámite para actualización o regulación de la información de predios en el sistema de catastro, hasta que la información del predio en lo que respecta al área de terreno se actualice en el sistema (se igualen las áreas), una vez que el ciudadano ha realizado la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto administrativo (Resolución administrativa.)</li> </ul>
<b>Proveedor del Subproceso</b>	Ciudadano ingresa expediente del trámite
<b>Regulaciones:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Código Municipal</li> <li>• Código Orgánico Administrativo (COA)</li> <li>• LOOETA y su Reglamento</li> <li>• Normas Técnicas Nacionales para Catastro (MIDUVI)</li> <li>• Norma Técnica de Prestación de Servicios y Administración por procesos de la SGP.</li> <li>• Metodología Interna de Procesos DMDI</li> </ul>

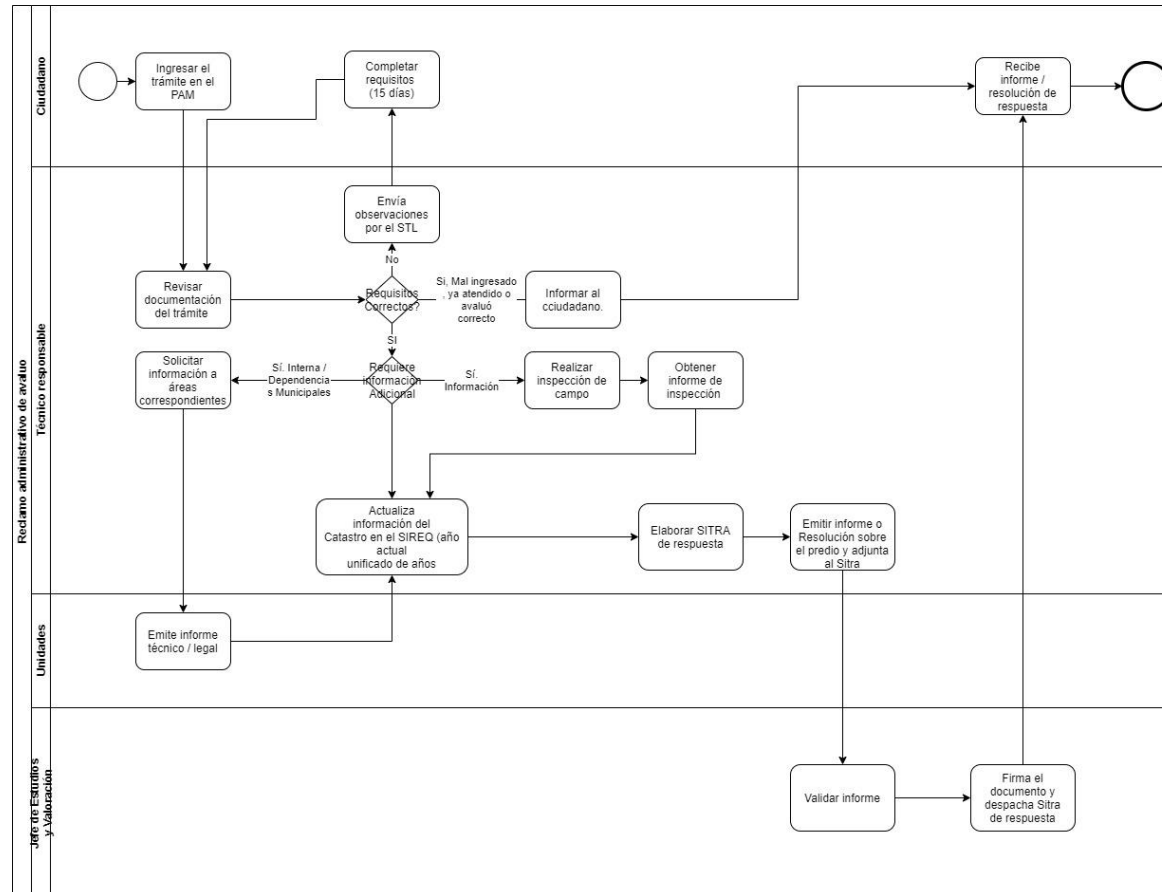
### FICHA DEL SUBPROCESO

<b>Nombre del Subproceso:</b>	Regulación de áreas fuera del ETAM
<b>Código del Subproceso</b>	DMC – CAF
<b>Responsable del Subproceso:</b>	Dirección Metropolitana de Catastro.
<b>Servicio</b>	Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno fuera del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) de Inmuebles en el DMQ

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITAN DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	
		<b>UGC-DMC.1</b> GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		<b>Página 13</b>

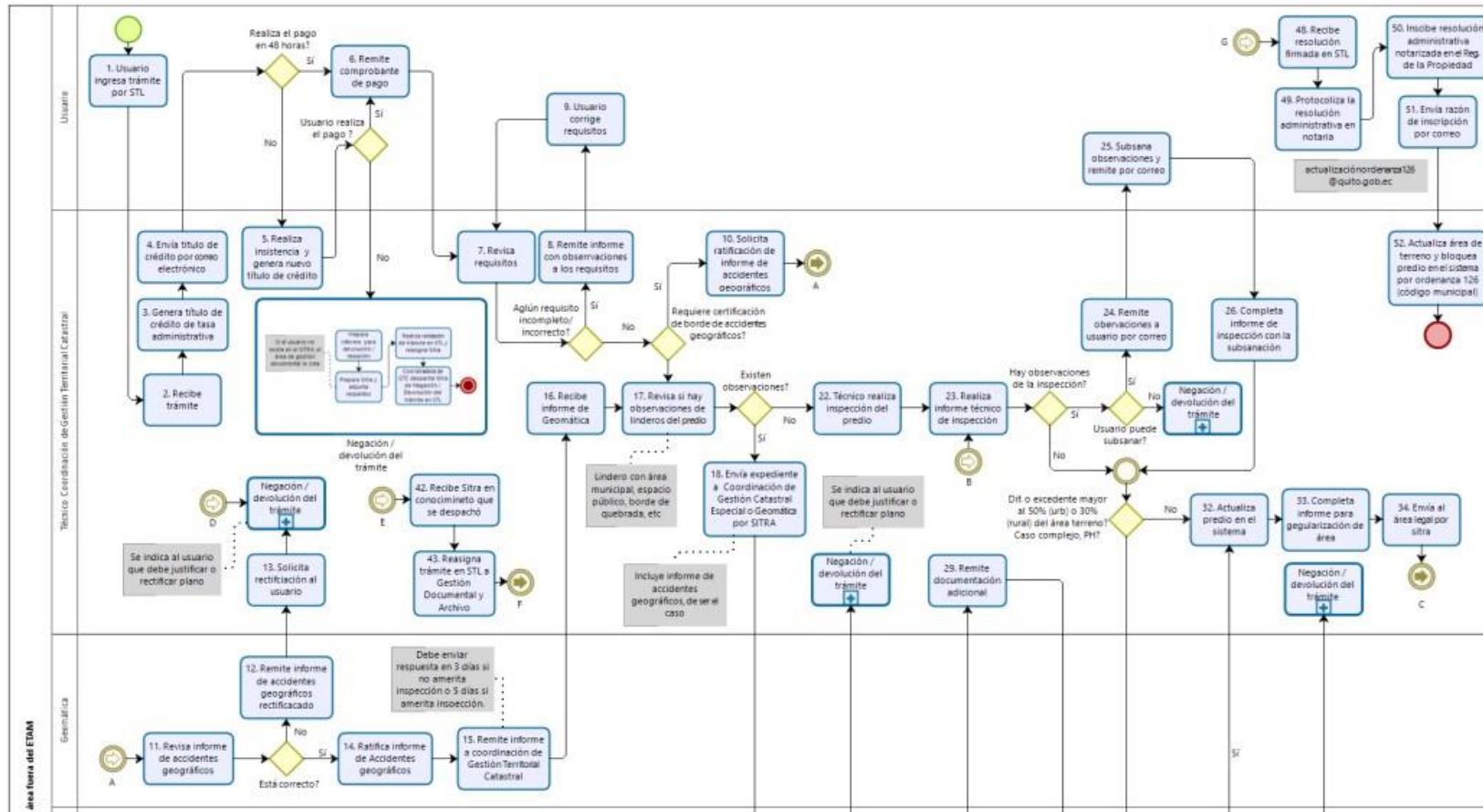
<b>Grupo</b>	N/A
<b>Trámite</b>	Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno fuera del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) de Inmuebles en el DMQ
<b>Destinatario del Servicio</b>	Ciudadanos
<b>Descripción:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Propósito/Objetivo:</b> Normar el procedimiento para la atención de los trámites de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno fuera del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) de Inmuebles en el DMQ.</li> <li>• <b>Disparador:</b> Ingreso de trámites por ciudadanos en el Sistema de trámites en línea</li> </ul>
<b>Proveedor del Subproceso</b>	Ciudadanos
<b>Entradas</b>	Requisitos del trámite ingresados por el ciudadano por el portal del Servicio de Trámites en Línea
<b>Salidas (Productos)</b>	Información del predio actualizada en el sistema de catastro, una vez que el ciudadano ha realizado la inscripción en el registro de la propiedad
<b>Instructivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RUTER.: Guía para la calificación de contenidos de la plataforma GOB.EC</li> <li>• Guía tramites Interno en línea STL funcionario</li> </ul>
<b>Documentos y/o registros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trámite en el STL</li> <li>• Norma técnica de regulación de levantamiento de trámites</li> <li>• Matriz de identificación de trámites requisitos y roles.</li> <li>• SITRA de solicitud de incorporación de trámites</li> </ul>
<b>Indicadores</b>	2 trámites día/persona
<b>Metas</b>	100%

### DIAGRAMA DE FLUJO DEL SUBPROCESO DE REGULARIZACION DENTRO DEL ETAM

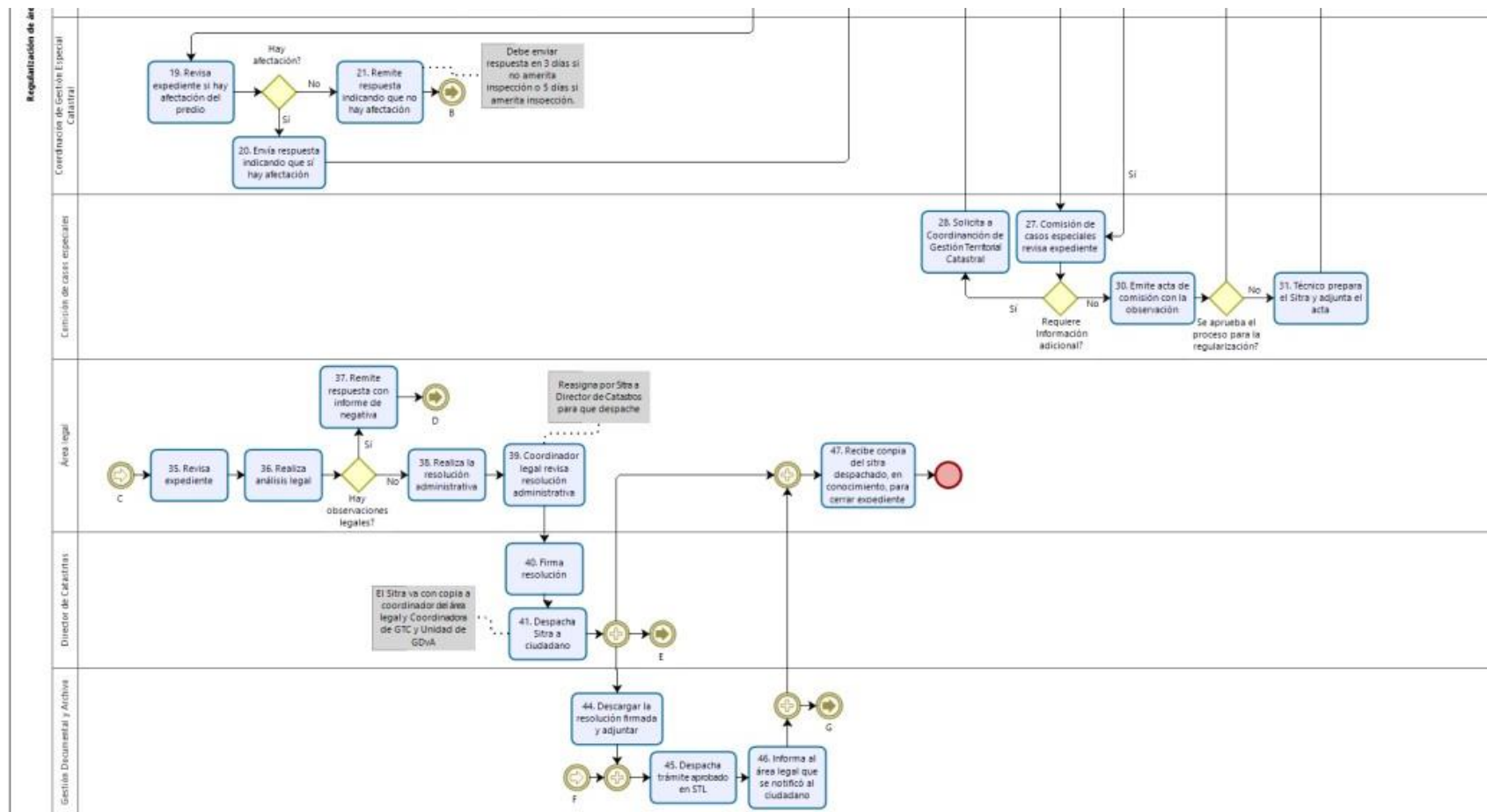


En la regularización de áreas dentro del ETAM, se emite Cédula Catastral firmada por el Responsable de la Unidad desconcentrada de Catastro de las Administraciones Zonales, la misma que debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad para terminar el proceso de regularización

DIAGRAMA DE FLUJO DEL SUBPROCESO DE REGULARIZACION FUERA DEL ETAM







En las regularizaciones de áreas fuera del ETAM se remite el informe técnico a la Unidad Legal de la DMC para que se emita una Resolución la misma que debe ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL AFAC</b>	UGC-DMC.1
		GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		Página 17

## ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EN EL DESPACHO DE TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN DE ÁREA DE TERRENO

### RAZONES DE DEMORA AL DESPACHO DE TRÁMITES

De acuerdo a la casuística de las problemáticas presentadas en la resolución y despacho de los trámites de Regularización de Áreas de Terreno, entre las que se consideran más repetitivas son las siguientes:

1. **DISCRETIONALIDAD DEL TÉCNICO ANALISTA (VARIACIÓN DEL CRITÉRIO TÉCNICO):** Se presenta por los diferentes criterios al revisar un trámite y la documentación adjunta.
2. **TRAMITES PARA COMISION DE CASOS ESPECIALES:** Conforme la ordenanza actual todos los predios que están en PH, asentamientos humanos y que superan el 50% van a comisión, lo que genera más demora en el despacho de tramites por cuanto las comisiones se realizan cada 15 días.
3. **RANGOS DE TOLERANCIA:** El criterio técnico relacionado a los rangos de tolerancia del ETAM admitido para áreas de terreno URBANO y RURAL, no están adecuados a los parámetros técnicos de la normativa nacional de Catastro.
4. **PROBLEMAS DE GEOREFERENCIACIÓN:** Los planos de levantamiento planimétrico adjuntos a los trámites presentan errores en la georreferenciación, debido a los procesos de levantamiento y equipos de medición que varían en precisión y exactitud.
5. **DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA Y DESACTUALIZADA :** En algunos casos no es factible conseguir la autorización de todos los copropietarios del predio de manera individualizada generando la presentación de documentación incompleta y desactualizada.
6. **SOLICITUD DE DOCUMENTACIÓN A OTRA ÁREAS O DEPENDENCIAS MUNICIPALES:** Los tiempos de respuesta a la solicitud de Informes y Certificados de otras entidades municipales, no son las más óptimos. Sin embargo, se están gestionando los mismos de forma interna con el fin de facilitar la gestión al ciudadano.
7. **LINDEROS NO CONSOLIDADOS EN LOS TERRENOS,** de acuerdo al CÓDIGO MUNICIPAL DMQ, TÍTULO II - 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 (anterior referencia Ordenanza Metropolitana No. 126), expresa lo siguiente:

**Artículo IV.1.153.- 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.

Por todos los motivos detallados anteriormente, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, ha realizado el análisis respectivo y elaborado una modificatoria a la Ordenanza para la Regularización de superficies de terreno dentro y fuera del ETAM, que solucionará en

	<b>STHV – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO</b> <b>UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRAL</b> <b>AFAC</b>	
		<b>UGC-DMC.1</b> GADDMQ-STHV- DMC-UGC-2021-001
		Página 18

gran medida los tiempos de respuesta a los trámites ingresados por los ciudadanos, así como los pasos y requisitos de la tramitología municipal.

<b>FIRMAS DE RESPONSABILIDAD</b>
----------------------------------

Elaborado Por:	Arq. Santiago Reyes <b>Servidor Municipal</b> <b>Secretaría de Territorio, Hábitat Y Vivienda - Dirección Metropolitana de Catastro</b>
Revisado Por:	Arq. Lucia Loor <b>Responsable área de Formación y Actualización Catastral</b> <b>Secretaría de Territorio, Hábitat Y Vivienda - Dirección Metropolitana de Catastro</b>
Revisado Por:	Arq. Carmen Andrade <b>Jefe de Unidad de Gestión Catastral</b> <b>Secretaría de Territorio, Hábitat Y Vivienda - Dirección Metropolitana de Catastro</b>
Aprobado Por:	Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos <b>Director Metropolitano de Catastro</b> <b>Secretaría de Territorio, Hábitat Y Vivienda - Dirección Metropolitana de Catastro</b>