

INFORME TÉCNICO ACLARATORIO REUNIÓN COMISIÓN DE USO DE SUELO DEL
18 DE OCTUBRE DE 2021 CON RESPECTO AL PROYECTO DE ORDENANZA
REFORMATORIA DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O
DIFERENCIAS DE ÁREAS

1. ANTECEDENTES

En reunión de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano efectuada el día lunes 18 de octubre de 2021 a las 09h00 de manera virtual, dentro del punto del orden del día correspondiente al tratamiento de la *“Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Libro IV del Eje Territorial, Libro IV.1 del Uso del Suelo, 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, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”*, el señor concejal René Bedón efectuó varias observaciones, mismas que se procederán a aclarar o a atender, según sea el caso, de acuerdo al desarrollo del presente informe técnico.

2. BASE LEGAL

La Constitución de la República en su numeral 9 del artículo 264 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.”*

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”*.

El COOTAD, paralelamente en el artículo 481.1, dispone: *“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 rectificarán 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 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.; (...) 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, (...) 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."

El Acuerdo Ministerial No. 017-20 de 12 de mayo de 2020 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió la "Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración", instrumento normativo de aplicación obligatoria, para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco del ejercicio de sus competencias, y que de acuerdo a su artículo 16 establece la exactitud posicional de los Datos Cartográficos Catastrales y que se debe evaluar a través del Error Medio Cuadrático y que debe cumplir al menos con las siguientes tolerancias: Catastro Urbano: 0.33 metros en planimetría; y, Catastro Rural: 2 metros en planimetría.

El Consejo Metropolitano de Quito el 19 de julio de 2016, expidió la Ordenanza Metropolitana No. 126 sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, que establece el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes y Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, Proveniente de Errores de Cálculo o de Medidas.

3. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

- 1) **Enlace del mapa liberalizado “TU CATASTRO EN LÍNEA”:**
<https://territorio.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a505264a91b24856972fb4b278076c7e>
- 2) **La resolución 28 de la CUS solicitó se remita todas las justificaciones técnicas de dónde está la falla en el proceso, los datos de cada administración zonal en cuanto a número de trámites dentro y fuera de la ETAM, tramites especiales. Determinar el flujo de procesos de cada trámite y determinar el porcentaje de incertidumbre con los cuales se validarán los datos al hacer la actualización catastral.**

Esta información consta en el informe Técnico actualizado No. UCGC-DMC.1, adjunto, respecto del proceso de REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO, y en el que satisface las inquietudes formuladas.

- 3) **En el artículo 2 se establece porcentajes para predios ubicados en áreas rurales, sin embargo, no se debe considerar una solución ya que los usuarios deben seguir regularizando cuando existe un metro cuadrado o una diferencia de área, considerar la pertinencia legal y técnica de tener un nuevo rango en áreas rurales urbanas y rurales (realizar análisis técnico)**

Justamente, respecto a este pedido, es preciso aclarar que la variación de los rangos del ETAM es la diferencia expresada en razón porcentual de los valores de las áreas registradas en territorio (realidad) respecto a las áreas registradas en el título de propiedad (legal).

De acuerdo al artículo 481.1 del COOTAD que en su parte pertinente establece que: “*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. (...) 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 municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.”.

En este contexto, siempre será imperativo formalizar la regularización de las áreas, independientemente del valor a regularizar sea por excedentes o por diferencias, sin embargo, y a fin de facilitar este proceso, se facultó el uso de las tolerancias establecidas en el Acuerdo Ministerial No. 017-20 de 12 de mayo de 2020 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que expidió la "Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración", con el fin de optimizar al máximo la cartografía catastral disponible, incluso cuando el polígono registrado en el catastro que se encuentre dentro de las tolerancias previstas con los levantamientos presentados por los profesionales, éste pueda ser automáticamente utilizado para un proceso de regularización expedido a través de la inscripción de la cédula catastral vigente. (Ver artículo 7 del proyecto de reforma: **Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas**).

Incluso a la fecha, la Dirección Metropolitana de Catastro se encuentra ya desarrollando conjuntamente con la DMI y con el Registro de la Propiedad la automatización para el bloqueo por ordenanza 126 previa inscripción de las cédulas catastrales.

- 4) En el Artículo 4, se debe establecer cómo el administrado debe proceder en la referida declaración juramentada, considerando que actualmente el formulario se considera como documento declarativo.**

Respecto de la observación efectuada al artículo 4, se debe indicar que la declaración de que el predio no está en disputa y que la regularización que se solicita no afecta a terceros ni a bienes inmuebles municipales, se hará constar en el formulario normalizado que se emita para ejecución de la reforma propuesta de conformidad a la Disposición Transitoria Única.

- 5) El literal c del artículo 4, debería aclararse si el pago de tasa por trámites de servicios municipales en procedimientos de regularización de superficies que superan el ETAM por diferencias de áreas, corresponden únicamente a los trámites que contemplan diferencias.**

Se procede a actualizar el contenido del proyecto de ordenanza, indicando que la tasa aplica para todo trámite de regularización.

- 6) Aclarar el alcance a la excepción establecida en el artículo 7 respecto a la Rectificación, la regularización de superficies sea por excedentes o diferencias se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones, establecer en qué casos cabe?**

En todos los casos que se presenten afectaciones en el uso del suelo sea por existencia de trazados viales, ampliaciones viales, infraestructura petrolera, de servicios, y cualquier otra afectación que limite su uso, se aplicará la excepcionalidad descrita. Las afectaciones serán contempladas en la definición de los linderos de los predios siempre y cuando se

haya perfeccionado la declaratoria de utilidad pública total o parcial de los inmuebles, o en el caso que se haya perfeccionado la donación a nombre de la municipalidad.

- 7) **Mejorar la redacción respecto a la facultad del administrado sobre donación, qué pasa en el régimen compensatorio en el caso que el administrado no acceda a la referida donación?**

Se procedió a ajustar el texto de la propuesta de ordenanza.

- 8) **Quien corre con los gastos de la escritura de donación?**

Los gastos serán asumidos por parte del beneficiario, en este caso el MDMQ

- 9) **Considerando que el trámite de donación tiene que ser aprobado por el Concejo, debería aclararse si la donación se podría realizar en paralelo con el proceso de regularización.**

El proceso de donación no sería paralelo, la regularización inicialmente se hará sin tomar en cuenta las afectaciones que posteriormente sean donadas. Una vez que se perfeccione e inscriba la donación, esta afectación quedará como parte sobrante y por tanto, solo amerita una actualización gráfica del catastro y una actualización del propietario, en este caso el nuevo sería el GAD DMQ.

- 10) **Qué pasa con las dimensiones de los linderos, si la regularización se hace sin áreas afectadas?**

Las dimensiones de los linderos se mantendrán siempre y cuando no exista un acto administrativo debidamente inscrito que modifique los linderos establecidos, es decir, cuando existan procesos de declaración de utilidad pública debidamente inscritos, o procesos de donación inscritos que transfieran el dominio de dichas afectaciones a nombre de la municipalidad o cualquier otra entidad expropiante, únicamente en esos casos la regularización contemplará las afectaciones detalladas, caso contrario se mantienen los linderos originales y las afectaciones únicamente contemplarán limitaciones al uso del predio, más no a la titularidad del mismo.

- 11) **Cuando haya pluralidad de propietarios en un lote en derechos y acciones, y se ha demostrado que es imposible cumplir con la autorización del 100%, se sugiere analizar la factibilidad que la mayoría simple de copropietarios o en su defecto la directiva dejando a salvo el derecho de terceros, sean quienes den la autorización.**

Se procede a actualizar el contenido del proyecto de ordenanza, facultando a disponer de la autorización de mayoría simple de los copropietarios de derechos y acciones, y salvando la potestad de afectar los derechos de terceros perjudicados, de conformidad al artículo 481.1 del COOTAD.

- 12) **Actualizar los artículos del Código Municipal conforme a la normativa.**

Se procede a actualizar el contenido del proyecto de ordenanza.

- 13) **Se sugiere que en la resolución administrativa de regularización se haga contar también de los linderos, ya que actualmente se considera únicamente la superficie**

de lote de terreno.

De conformidad al artículo 481.1 del COOTAD, el proceso de regularización es exclusivo para las superficies, no corresponde a linderos. Sin embargo, de manera informativa, en las respectivas cédulas catastrales se pueden verificar los linderos consolidados que conforman los predios regularizados.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Mediante el presente informe, se ha procedido con atender y a aclarar las observaciones planteadas por el Concejal René Bedón en la reunión de la Comisión de Uso de Suelo del lunes 18 de octubre de 2021.

RECOMENDACIÓN

En base a lo expuesto, y agradeciendo el proceso de revisión efectuado dentro de la Comisión de Uso de Suelo, una vez atendidas y aclaradas las observaciones detalladas en el presente informe, se recomienda continuar con el proceso legislativo de promulgación del proyecto de ORDENANZA REFORMATIVA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TITULO II DE LA REGULARIZACION 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.

5. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

| Fecha | Responsables | Versión | Referencia de revisión y cambios |
|------------|-----------------------------------|---------|----------------------------------|
| 22/06/2021 | José Sebastián Duque Martínez | 1.0 | Elaboración |
| 22/06/2021 | Héctor Fernando Zamorano Cevallos | 1.0 | Revisión y Aprobación |

| Responsables | Acción | Firma |
|-----------------------------------|--------------------------|-------|
| José Sebastián Duque Martínez | Elaborado por: | |
| Héctor Fernando Zamorano Cevallos | Revisado y aprobado por: | |