**ORDENANZA METROPOLITANA No. […]**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Mediante Ordenanza No. 126, sancionada el 19 de julio de 2016, se estableció 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 cálculo o de medidas, cuyas escrituras diferían con la realidad física de campo. Actualmente, el Régimen precitado se encuentra previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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 artículo 481, el artículo 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados expedir ordenanza para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización; así como rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.

Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reformó el inciso segundo del artículo 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.

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 corno definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada o pública 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.

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.

**ORDENANZA METROPOLITANA No. […]**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** la Constitución de la República (la «Constitución»), en el art. 31, determina 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;

**Que,** de acuerdo con los arts. 264, núm. 9 y 266 de la Constitución, 55 letra i) y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), los gobiernos de los distritos metropolitanos tienen la competencia para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que,** según los arts. 264 núm. 2 y 266 de la Constitución, 54 letra c) y 84 del COOTAD, los gobiernos de los distritos metropolitanos, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo, y establecen el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo que, determinan 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;

**Que,** de conformidad con el art. 2 núm. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (el «GAD DMQ») tiene la finalidad de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. En complemento, regula y controla, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

**Que,** el art. 481.1 del COOTAD, define al excedente o diferencia de terreno como 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 adición, prevé que, el gobierno autónomo descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;

**Que,** 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, se encuentra previsto en el Libro IV, Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

**Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20, de 12 de mayo de 2020, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración (el «Acuerdo Ministerial»). En particular, el Acuerdo Ministerial, en el art. 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;

**Que,** es responsabilidad del GAD DMQ, 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 conveniente brindar 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 GAD DMQ, 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 las atribuciones previstas en los arts. 264 números 2 y 9, 266 de la Constitución; 55 letras c) e i), 85, 87 letra a) del COOTAD; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA 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, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo. 1-** Inclúyase en el art. IV.1.149, letra c), del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, a continuación de la frase: “Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria” el siguiente texto: *“; Autoridad Agraria Nacional”.*

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo IV.1.151 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

*“****IV.1.151.- 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 una nueva medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, o por el propietario del bien inmueble, la misma que al ser comparada con la superficie que consta en el título de dominio se constate que existe un excedente o diferencia de área de terreno. Para predios ubicados en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más o en menos del área original que conste en el respectivo título de dominio.”*

*Para inmuebles ubicados en zona rural se tendrá en cuenta el siguiente cálculo para determinar el ETAM Rural:*

*De 1 m2. a 25.000 m2. el 10%*

*De 25.001 m2. en adelante el 5%*

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo IV.1.153 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

***“Art. 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, cercas, cercas vivas y otras similares; calles, avenidas, carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, riberas de ríos, esteros, quebradas y taludes determinados por el correspondiente borde superior, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote que se requiere regularizar, respecto de otro u otros inmuebles; así como de la propiedad del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo IV.1.155 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

***“Art. IV.1.155.- Iniciativa de la regularización.*** *-* *Considérese lo siguiente:*

*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 o diferencia de área de terreno, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble debidamente autorizado. Cuando la propiedad del inmueble esté en derechos y acciones, el formulario lo firmarán todos los copropietarios o uno de ellos debidamente autorizado por todos los copropietarios. Para el caso de Propiedades Horizontales la solicitud podrá ser firmada por todos los condóminos, o por el Presidente del Directorio o Administrador debidamente autorizados por la Junta General de Copropietarios. Tratándose de personas jurídicas la solicitud la firmará el Representante Legal debidamente facultado. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:*

*a) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;*

*b) Levantamiento planimétrico georreferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que sea conforme a los linderos consolidados del lote; y,*

*c) 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 cinco días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará al administrado 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 haciéndole conocer la actualización catastral realizada.”*

*Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles 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 5.-** Sustitúyase el artículo IV.1.162 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

*“****Art. 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, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles y el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá cada diez 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, y 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.”*

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo IV.1.165 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

*“****Art.- IV.1.165.- Casos de Propiedades Horizontales. -*** *En los casos de Propiedades Horizontales se considerará la petición cuando cuente con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, sea al Presidente del Directorio o al Administrador; y, en el caso que el inmueble esté en derechos y acciones, se considerará la petición con la autorización del 100% de los copropietarios.”*

**Artículo 7.-** A continuación del artículo Art. IV.1.168 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, auméntense los siguientes artículos:

***“Art.- […].-******Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas.-*** *Realizada una nueva medición a instancia del propietario de un inmueble urbano o rural, y si el promedio de las diferencias registradas entre los linderos del levantamiento y los linderos registrados en catastro, no superan los 0.33 metros para predios urbanos, y los 2 metros para predios rurales, de conformidad a las precisiones establecidas en la normativa nacional de catastro, el propietario o propietarios en la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, manifestará su aceptación de la superficie que conste como área grafica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Para el efecto se aplicará la siguiente fórmula:*

$$Dm=\frac{\sum\_{}^{}D\_{i}}{n}$$

*En la que:*

*Dm: Promedio de diferencias entre linderos (levantamiento – catastro)*

*Di: Diferencia (distancia mínima) registrada entre linderos en el punto (i)*

*n: número total de puntos (i) en los cuales se evidenció diferencias entre linderos*

*Igualmente, el propietario al verificar la información catastral disponible respecto a la información geográfica base existente (cartografía, ortofotografías u ortoimágenes disponibles), a través de los canales digitales del municipio o en las Administraciones Zonales, y en el caso de requerirlo, dentro de la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, podrá manifestar su aceptación de la superficie que conste como área grafica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.*

*En caso que el propietario o copropietarios no acepten el área gráfica que conste en el Catastro, se someterán al procedimiento regular establecido para estos casos.*

***Art.- […].- Transferencia.-*** *Para la transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, no se requerirá que la superficie de terreno del predio materia de la transacción, esté regularizada.*

***Art.- […].-******Rectificación.-*** *cuando un inmueble sea sometido a un proceso de regularización de áreas de terreno, y siendo que el lote se encuentre afectado por uno o varios trazados viales, u otro tipo de afectaciones, y si la superficie materia de la afectación, no ha sido transferida legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito mediante la correspondiente escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del DMQ, la rectificación y regularización de superficies sea por excedente o diferencias, se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones.*

*El propietario o copropietarios de un bien inmueble que esté afectado conforme a lo determinado en el inciso anterior, podrán de ser su voluntad, donar dichas áreas afectadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, transferencia que se realizará a través de la correspondiente escritura pública, la misma que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, los órganos competentes generarán la documentación necesaria.*

***Art.- […].- Regularización.-*** *En el proceso de regularización de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, el borde superior de quebrada y el límite de la ribera del río certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro, son los instrumentos que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; y, siempre que el accidente geográfico se encuentre descrito como lindero del lote en el respectivo título de dominio.*

*En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada, respecto de la propiedad municipal.”*

**Disposiciones Generales:**

**Primera.-** La aplicación e implementación de la presente ordenanza encárguese al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Segunda.-** Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la renumeración de todos los artículos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, observando la inclusión del presente Capítulo y otras anteriores.

**Disposiciones Transitorias:**

**Primera.-** Encárguese a la Secretaría General de Planificación en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la implementación y elaboración de formularios; y, a la Dirección Metropolitana de Informática, el desarrollo de los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza, en el término de XX días a partir de la sanción de esta Reforma.

**Segunda.-** La Administración General a través de la Dirección Metropolitana Financiera, con el asesoramiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un término de XX días, a partir de la sanción de la presente ordenanza, remitirán para conocimiento del Concejo Metropolitano, el proyecto de ordenanza que contenga los tarifarios que las Entidades Colaboradoras utilicen para, de manera optativa y a petición del administrado, realizar la revisión del cumplimiento de normas técnicas y administrativas, previo ingreso formal al Municipio de Quito, de los trámites referentes a “Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural” y “Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes”.

**Disposición Final. -** La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.