

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3246-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

**Asunto:** Informe en relación con el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4857-O y la Resolución Nro. 057-CUS-2021 Exp. PM Nro. 2021-02431

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-4857-O, de 29 de octubre de 2021, de la Secretaría General del Concejo Metropolitano (la «Secretaría del Concejo»), presento el siguiente Informe Jurídico (el «Informe»):

#### **Competencia**

Emito el Informe fundamentado en la Resolución No. A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano.

#### **Objeto y alcance**

1. El objeto de este Informe es expresar a la Comisión, el criterio de la Procuraduría Metropolitana respecto al siguiente asunto planteado (el «Requerimiento»): “*La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 114 de 18 de octubre de 2021, durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día, sobre el “Conocimiento del proyecto de “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”;* y *resolución al respecto*”; *resolvió: que se eviten los informes técnicos y jurídicos solventando las observaciones realizadas respecto al proyecto de ordenanza.*”

2. Por lo expuesto este Informe se acota al requerimiento planteado.

3. Este pronunciamiento tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el artículo 123 del Código Orgánico Administrativo y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en el artículo 1 letra c) de la Resolución No. A-005, del Alcalde Metropolitano. La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde a la Comisión.

#### **Marco para análisis jurídico**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), establece: “*Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan 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. 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*”

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3246-O**

**Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021**

*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 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.*

*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.”*

2. El Código Municipal, en el Libro IV.1, Título II, establece el régimen jurídico aplicable a 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.

**Análisis e informe jurídico**

Como ha quedado anotado, este Informe se acota en función del Requerimiento, y, por tanto, se refiere a las observaciones de carácter jurídico realizado por la Comisión de Uso de Suelo respecto al Proyecto:

1. La determinación del Error Técnico Aceptable de Medición “ETAM”, es una facultad establecida por el COOTAD a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Distrital para que se lo regule mediante ordenanza. En este sentido, el sustento legal para la determinación de los porcentajes del ETAM se encuentra en el artículo 481.1 del COOTAD, correspondiendo a las dependencias técnicas sustentar el porcentaje propuesto en el proyecto ordenanza.

2. En el artículo 6 del Proyecto, se propone sustituir un artículo que se titula “Casos de Propiedades Horizontales”, sin embargo, en el mismo se hace referencia tanto a predios en propiedad horizontal, cuanto a predios cuya propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo que se sugiere que el título refleje el contenido del texto del artículo.

3. En el artículo 7 del Proyecto, tercer artículo innumerado, se propone que las áreas afectadas que no han sido transferidas al Municipio mediante escritura no serán tomadas en cuenta para la rectificación y regularización de áreas. Consideramos que esta propuesta solo es viable cuando las áreas afectadas hayan sido objeto de una declaratoria de utilidad pública que haya concluido con la transferencia del área afectada mediante escritura o sentencia ejecutoriada dentro del juicio de expropiación, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, caso contrario el área del lote se mantiene conforme a su título de dominio.

En el mismo artículo se menciona la posibilidad de que el propietario pueda donar las áreas afectadas a favor del GADM de Quito. Respecto a este planteamiento se debe tener en cuenta que para la donación de las áreas afectadas, estas deben estar debidamente singularizadas, para lo cual existen dos procedimientos: (i) la declaratoria de utilidad pública; y, (ii) el fraccionamiento que necesariamente debería observar la zonificación y contribución de áreas verdes.

4. Se sugiere citar los artículos del Código Municipal actualizado.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3246-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-4857-O

Anexos:

- 2431 solicitud SGCM.pdf
- 2431-2 inf legal STHV.pdf
- 2431-4 calificación SGCM.pdf
- 2431-7 iniciativa.pdf
- 2431-6 observaciones concejal René Bedón.pdf
- 2431-9 ampliación informe STHV.pdf
- 2431-8 informe técnico STHV.pdf
- 2431-10 proyecto de ordenanza.docx
- 2431-12 STHV envía proyecto de ordenanza a Alcalde.pdf
- 2431-18 Res. 057 CUS.pdf

Copia:

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señora Abogada  
Monica Sandoval Campoverde  
**Concejala Metropolitana**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejal Metropolitano**

Señor Magíster  
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano**

Señor Abogado  
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro  
**Concejal Metropolitano**

Señor Magíster  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinuesa  
**Lider de Equipo**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3246-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-SUE	2021-11-08	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-08	

