

28 FEB 2015

Quito,
Oficio No. SPA-MEP-1246-2015

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente.-

Ref. Trámite: ALC-2015-01320

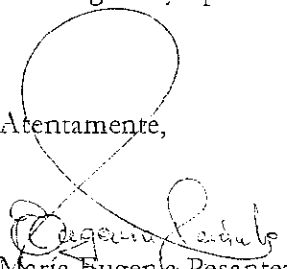
De mi consideración:

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto al presente se servirá encontrar el trámite No. ALC-2015-01320, mediante el cual la Dra. Alexandra Pérez, Administradora General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remite archivo físico y digital de la propuesta final de la Reforma a la Ordenanza 269.

Con este antecedente, estimaré que dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, de ser pertinente, atienda el requerimiento de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se dé respuesta al interesado e informe a este Despacho del resultado de las acciones adoptadas en torno al mismo.

Por su gentil y oportuna atención, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



María Eugenia Pesantez
Secretaria Particular
Despacho Alcaldía

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 17h.
	28 FEB 2015
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: 15.16.
	NÚMERO DE FOLIO: 1B.

Número de Trámite:	ALC-2015-01320
Fecha:	26/02/2015
Asunto:	REMITE ARCHIVO FISICO Y DIGITAL DE LA PROPUESTA FINAL DE LA REFORMA A LA ORDENANZA 269
Cédula:	
Nombres:	ADMINISTRACION GENERAL
Apellidos:	ALEXANDRA PEREZ SALAZAR
Dirección:	VENEZUELA N5-10 Y CHILE, EDIF. PEREZ PALLARES
Teléfono Local:	3952300 EXT 13502
Teléfono Móvil:	
Correo Electrónico:	
Representante Legal:	
Número de GDOC:	
Observaciones:	

2015032073
Alexandra Salazar

1246

V.

0379

26 FEB 2015

Arquitecto

Alberto Rosero

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

Señor Secretario:

Con la finalidad de cumplir con el Convenio de Voluntades, suscrito el 13 de noviembre del 2014, entre la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, la Cámara de la Construcción y el Colegio de Arquitectos del Ecuador; el doctor Mauricio Rodas E. Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, dispone elaborar un Proyecto de Reforma a la Ordenanza 269, para fijar los nuevos límites tolerables de error para los lotes del área urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito.

Al respecto, la Administración General, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro el 06 de febrero del 2015, mediante correo electrónico, puso en conocimiento de funcionarios y técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del MDMQ, el borrador del Proyecto de Reforma de la Ordenanza 269, para que realicen las observaciones pertinentes, sin que hasta el momento se reciba respuesta.

Es importante señalar que la propuesta de reforma a la Ordenanza 269, ha sido sujeta a revisión permanente por parte de la DMC, incorporando rectificaciones que van encaminadas a lograr la oportunidad y agilidad en la gestión de los requerimientos de la comunidad.

Como parte sustancial de la Reforma a la Ordenanza, se conformó una comisión integrada por técnicos y funcionarios de la: Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastro y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, apoyados por una consultoría especializada en diseño de criterios y modelos matemáticos.

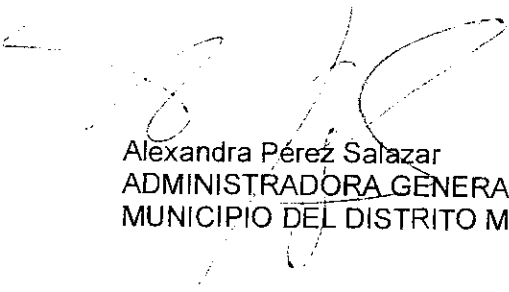
Finalmente, pongo a su consideración en archivo físico y digital la Propuesta Final de Reforma a la Ordenanza 269 y documentos relacionados, según se detalla a continuación:

17
Disicrete

- a. Proyecto de Reforma a la Ordenanza 269, propuesta elaborada ajustándose a la Normativa Legal Vigente, (COOTAD).
- b. Flujo de Procedimiento para la aplicación de la Reforma a la Ordenanza 269.
- c. Presentación en Power Point del Nuevo Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM)
- d. Manual de Procedimientos para la Regularización de Excedentes y Diferencias de Superficies.

Estaremos gustosos en realizar una exposición de la nueva propuesta para los técnicos y funcionarios que usted considere pertinente.

Atentamente,

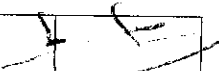


Alexandra Pérez Salazar
ADMINISTRADORA GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Anexo: 1 CD

Copia: Dr. Mauricio Rodas E., Alcalde MDMQ
Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano

Elaborado por.	Arq. Mario Recalde Maldonado Director Metropolitano de Catastro
----------------	--



ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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 de la Constitución establece que, es competencia de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, el Art. 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 literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (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."*;
- 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 Art. 481 de dicho Código, el cual considera para efectos de su enajenación, los lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos;
- Que, el artículo 481.1, agregado a continuación del Art. 481 por la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, determina los conceptos y la forma de regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada provenientes de errores de cálculo o de medidas;
- 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: "... *1. 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, 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 ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 269, SANCIONADA EL 18 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

Título (...)

De la 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 medidas:

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

1. El presente Título establece el régimen administrativo de la 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 medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. No se aplicará el presente Título cuando existan las siguientes excepciones:

- 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 rectificatoria 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; y,
- d) Cuando el bien raíz fue adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

44
C. Torres

- e) Cuando del certificado de gravámenes conferido por el Registrador Metropolitano se detecte que el inmueble está 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 de propiedad privada, 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; y, por diferencias, el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entiende aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determine 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.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "excedente", la superficie en más y, por "diferencia", la superficie en menos.

Cualquier excedente o diferencia de superficie detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro metropolitano, que no supere el "error técnico aceptable de medición" (en adelante ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m²), se considerará un ETAM igual al diez por ciento (10%).
- b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100,00 m²), que supere la diferencia entre el área gráfica y área legal, expresado en porcentaje, el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = (m + b/a)*100$$

Donde:

m = 0,014 es la pendiente respecto a la diagonal principal (recta x=y)

b = 0,14 es al intercepto con el eje de la ordenadas (área del lote)

a = al área gráfica expresada en metros cuadrados

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

TABLA PARA CALCULO ETAM URBANO

ETAM URBANO

Tramos (m2)	Nueva ETAM (%)
Hasta 100	10
100 - 200	9
200 - 300	8
300 - 600	6
600 - 1000	4
1000 - 2500	3
2500 - 5000	2
5000 - 10000	1.75
1000 - 25000	1.5
Mayores de 25000	1

c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a un mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1250,00 m2), que supere la diferencia entre el área gráfica y área legal, se considerará un ETAM igual al 10% (diez %).

d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a un mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1250,00 m2), que supere la diferencia entre el área gráfica y área legal, expresado en porcentaje, el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = (m + b/a)*100$$

Donde:

m = 0,02 a la pendiente respecto a la diagonal principal (recta x=y)

b = 50 al intercepto con el eje de la ordenadas (área del lote)

a = al área gráfica expresada en metros cuadrados

ETAM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

TABLA PARA CALCULO ETAM RURAL

ETAM RURAL	
Tramos (m2)	Nueva ETAM (%)
Hasta 600	10
600 - 1250	10
1250 - 2500	6
2500 - 5000	4
5000 - 10000	3
10000 - 25000	2.5
25000 - 50000	2.2
Mayores 50000	2

Artículo... (3).- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia metropolitana a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado el error de la superficie en más o en menos aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se trate de excedente o diferencia de superficie y se encuentra dentro del rango del ETAM, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. 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 existe el excedente o diferencia. De verificarse excedente o diferencia de superficie, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa propia se aplicarán descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Artículo... (4).- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, 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... (5).- Autoridad Administrativa Competente.- El Director Metropolitano de Catastro 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 medición, objeto de este Título.

Artículo... (6).- 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 Director Metropolitano de Catastro, formulario que deberá contener la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del predio no esté en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros; petición a la que se acompañará los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Cédula y papeleta de votación del propietario del inmueble;
- b) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
- c) Certificado de gravámenes emitido por el Registrador Metropolitano; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote.

3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo

administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá notificar previamente al administrado 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 la Dirección Metropolitana de Catastro 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 información catastral requerida y los costos que demande la actualización, serán cobrados al administrado en el tributo del año inmediato siguiente.

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 sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación del Distrito.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, hasta adoptar la correspondiente resolución sobre los méritos del expediente.

Artículo... (7).- Informe Técnico.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado establecido a través del valor del AIVA correspondiente y aplicado al predio específico (valor en lote); y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título.

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

Artículo... (8).- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes de superficies; o, declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para la modificación de la historia de

dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Una vez que cause estado la resolución, la Dirección Metropolitana Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo... (9).- Precio de la adjudicación.- La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al valor del precio de adjudicación del excedente, constante en el informe técnico, se aplicará la siguiente tabla de descuentos:

RANGO	VALOR DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE		DESCUENTO
	DESDE	HASTA	
1		25 remuneraciones básicas unificadas	100%
2	25 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	60 remuneraciones básicas unificadas	95%
3	60 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	170 remuneraciones básicas unificadas	90%
4	170 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	350 remuneraciones básicas unificadas	85%
5	350 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	700 remuneraciones básicas unificadas	80%
6	700 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	1100 remuneraciones básicas unificadas	70%
7	1100 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	1800 remuneraciones básicas unificadas	60%
7	1800 remuneraciones básicas unificadas + 1,00	En adelante	50%

- b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos.

Artículo... (10).- De la inscripción.-

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Artículo... (11).- Prohibición de inscripción.-

1. 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.

2. Están exentos de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el literal b) del artículo 1 de la presente ordenanza

Artículo... (12).- Casos Especiales.- Cuando existan casos especiales, se conformará una comisión que estará integrada por el Procurador Metropolitano; El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Director de Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles; y, el Jefe del Programa de Servicios de Catastro de la Dirección Metropolitana de Catastro, o sus respectivos delegados, comisión que emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias efectuada por los administrados, previa renuncia de cualquier pago por indemnización y a iniciar cualquier acción legal, en los siguientes casos:

- a) Apertura de vías sin trazado vial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito;
- b) Apertura de vías con trazado vial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, sin declaratoria de utilidad pública;
- c) Lotes individualizados con una sola área y que físicamente se encuentren separados; y,
- d) Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el cincuenta por ciento de la superficie en lotes urbanos, y el

treinta por ciento en lotes rurales, respecto del área original que conste en el título de dominio.

Disposiciones Generales.-

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación del área de terreno, se calcularán en base al avalúo establecido según la normativa de valoración vigente en las ordenanzas correspondientes.

Segunda.- En los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados (regularización de barrios), el acto normativo de regularización del barrio, en el que se deberá establecer la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno, sustituirá a los requisitos exigidos por el numeral 2 del artículo innumerado 6 de la presente ordenanza, luego de lo cual se continuará con el mismo procedimiento para la regularización de dichos excedentes o diferencias de área.

En los procesos que se encuentren en trámite, en caso de excedentes se aplicará un descuento general del 95% del valor comercial del metro cuadrado según el valor en lote.

Tercera.- En casos de Propiedades Horizontales, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 75% de los copropietarios; y, siempre que la regularización de excedentes y diferencia de superficie sea al lote y no afecte el área de la construcción.

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

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- La Dirección Metropolitana Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación 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 emitidas por el Director Metropolitano de Catastro, y podrán ser modificados atendiendo las necesidades de la gestión.

Tercera.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Catastro la implementación, elaboración de formularios; y, a la Dirección Metropolitana de Informática los aplicativos informáticos en tecnología Web 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 de propiedad privada que superen el ETAM se concentrarán en la Dirección Metropolitana de Catastros.

Disposición Derogatoria.- Deróguese la tasa por servicios y trámites administrativos contemplada en el numeral 2 del artículo 10 de la Ordenanza Metropolitana No. 0269

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito,



**NUEVO ETAM
CATASTRO**
(Error Técnico Aceptable de Medición)



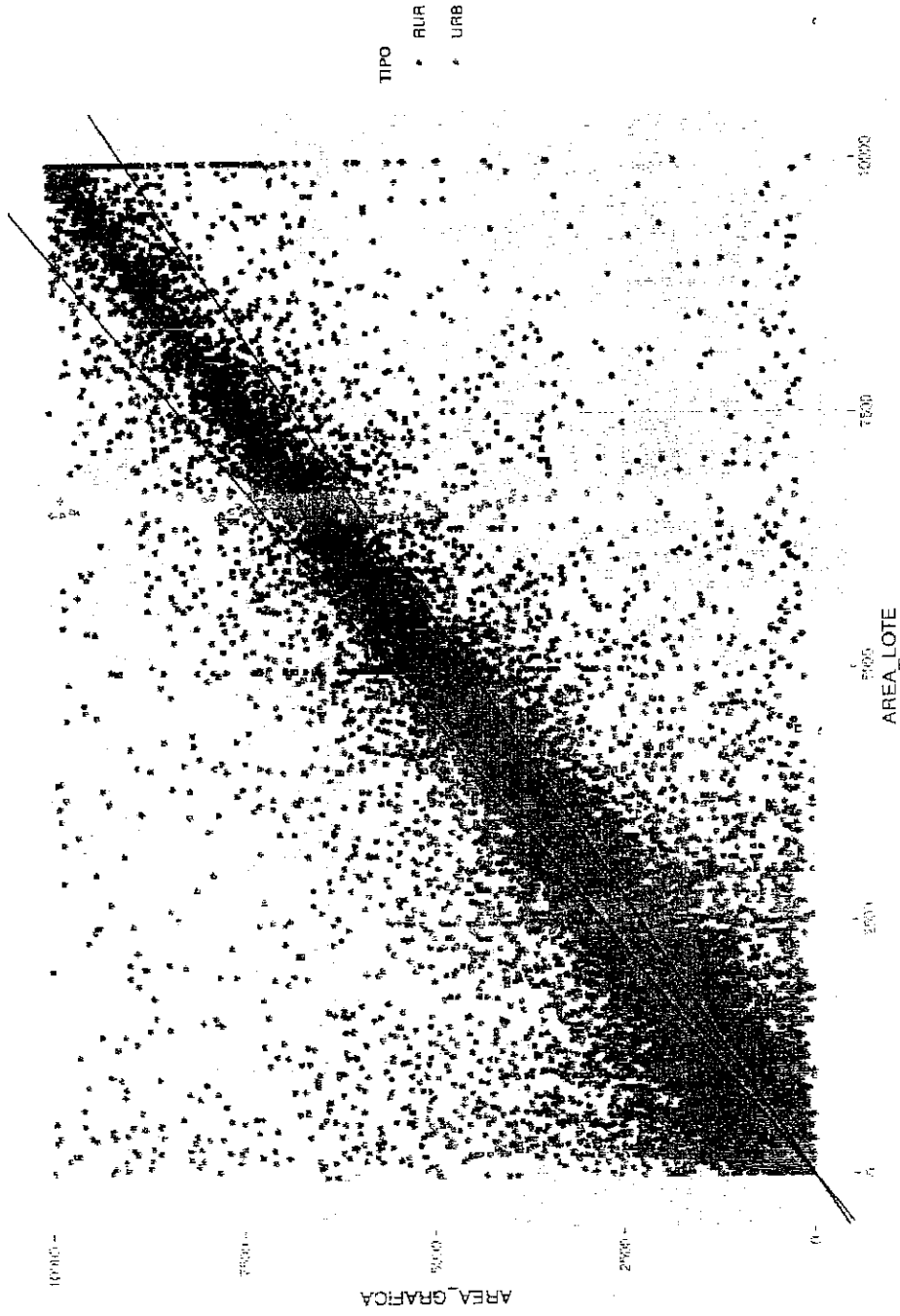
OBJETIVO

- Mejorar la gestión espacial de la ciudad.

CRITERIOS

- Solucionar problemas / no castigar a lotes pequeños/no dar mucha holgura a lotes grandes.
- Racionalizar la gestión del ciudadano.
- Regla de Pareto (80/20) en el ajuste para gestión del Catastro.

JUSTIFICACIÓN



ALCALDÍA

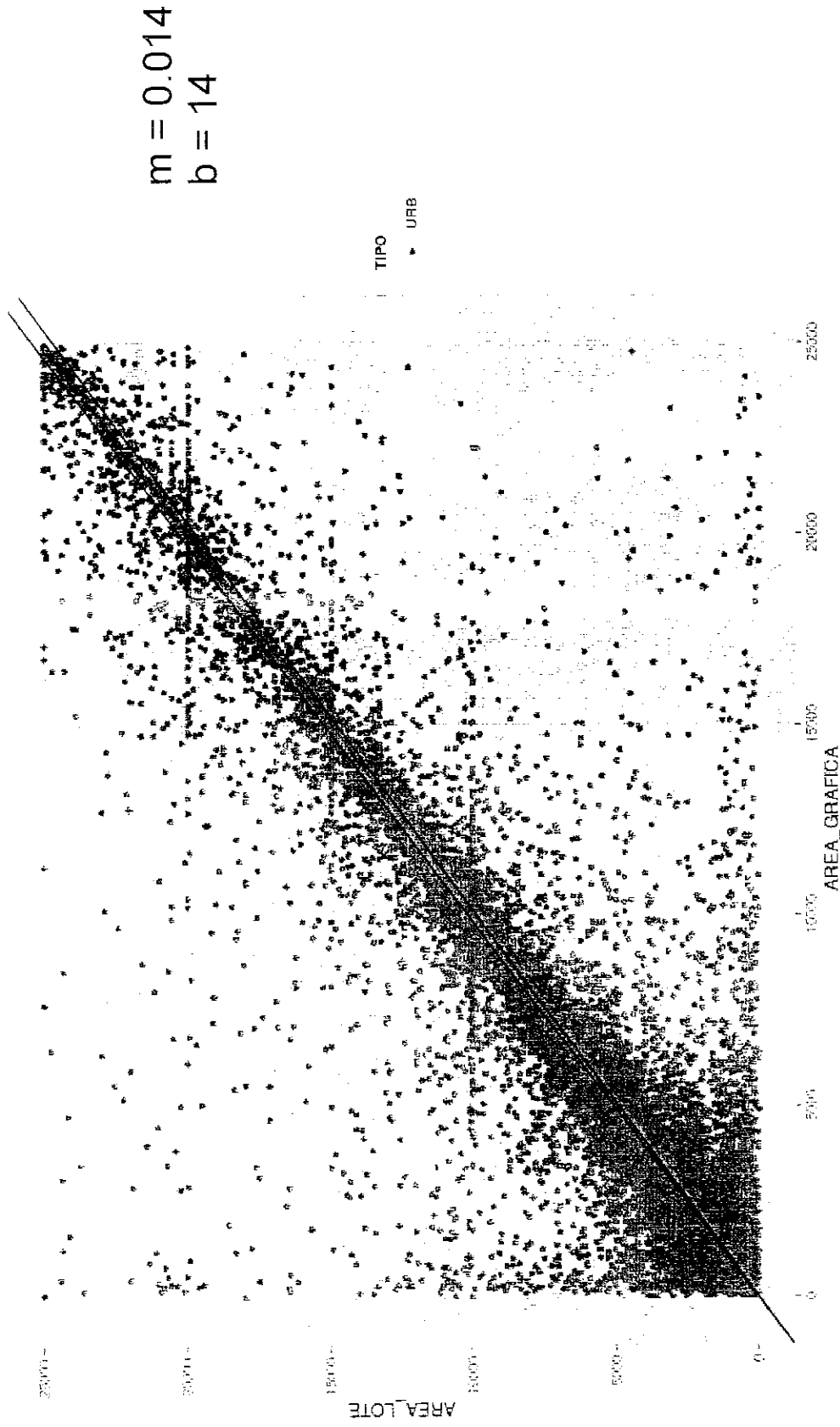
FORMULA

$$ETAM = (m + b/a) * 100$$

Donde

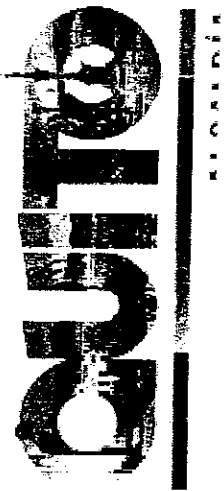
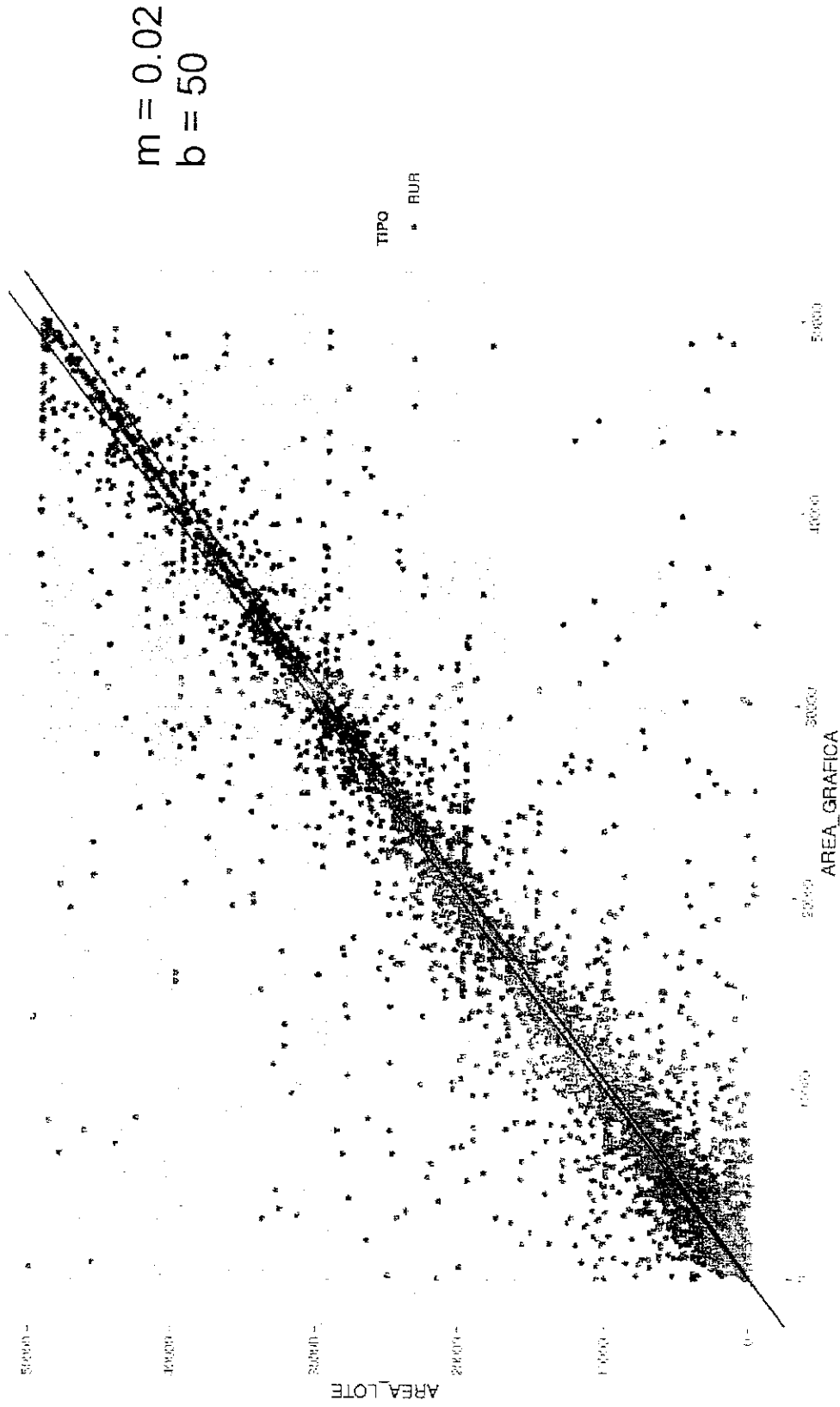
- m es la pendiente respecto a la diagonal principal (recta $x=y$)
- b es el intercepto con el eje de la ordenadas (área del lote)
- a es el área gráfica en metros cuadrados

PROPUESTA URBANA



ALCALDÍA

PROPUESTA RURAL



5/15

VENTAJAS DE LAS FORMULAS

Area Urbana

Tramos (m2)	Antigua ETAMI (%)	Nueva ETAMI (%)
Hasta 100	10	10
100 - 200	7	9
200 - 300	5,7	8
300 - 600	4,05	6
600 - 1000	3,13	4
1000 - 2500	1,98	3
2500 - 5000	1,4	2
5000 - 10000	0,99	1.75
10000 - 25000	0,62	1,5
Mayores de 25000	0,01	1

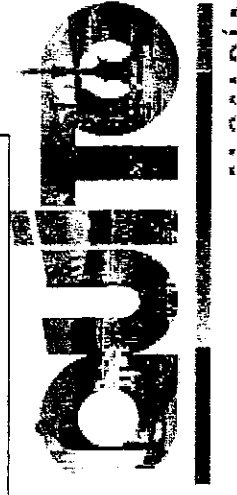


ALCALDÍA

Nrc DE LOTES POR REGULARIZAR

Area Urbana

Tramos (m2)	Antigua ETAM	Nueva ETAM
Hasta 100	4914	4914
100 - 200	15190	12220
200 - 300	19853	15252
300 - 600	27482	23187
600 - 1000	15368	14259
1000 - 2500	18995	17675
2500 - 5000	8777	8348
5000 - 10000	4975	4537
10000 - 25000	3686	3288
Mayores a 25000	3521	3077



VENTAJAS DE LAS FORMULAS

Area Rural

Tramos (m2)	Antigua ETAMI (%)	Nueva ETAMI (%)
Hasta 600	10	10
600 - 1250	10	10
1250 - 2500	10	6
2500 - 5000	10	4
5000 - 10000	9.8	3
10000 - 25000	7	2.5
25000 - 50000	4.4	2.2
Mayores 50000	3.1	2

Nro DE LOTES A REGULARIZAR

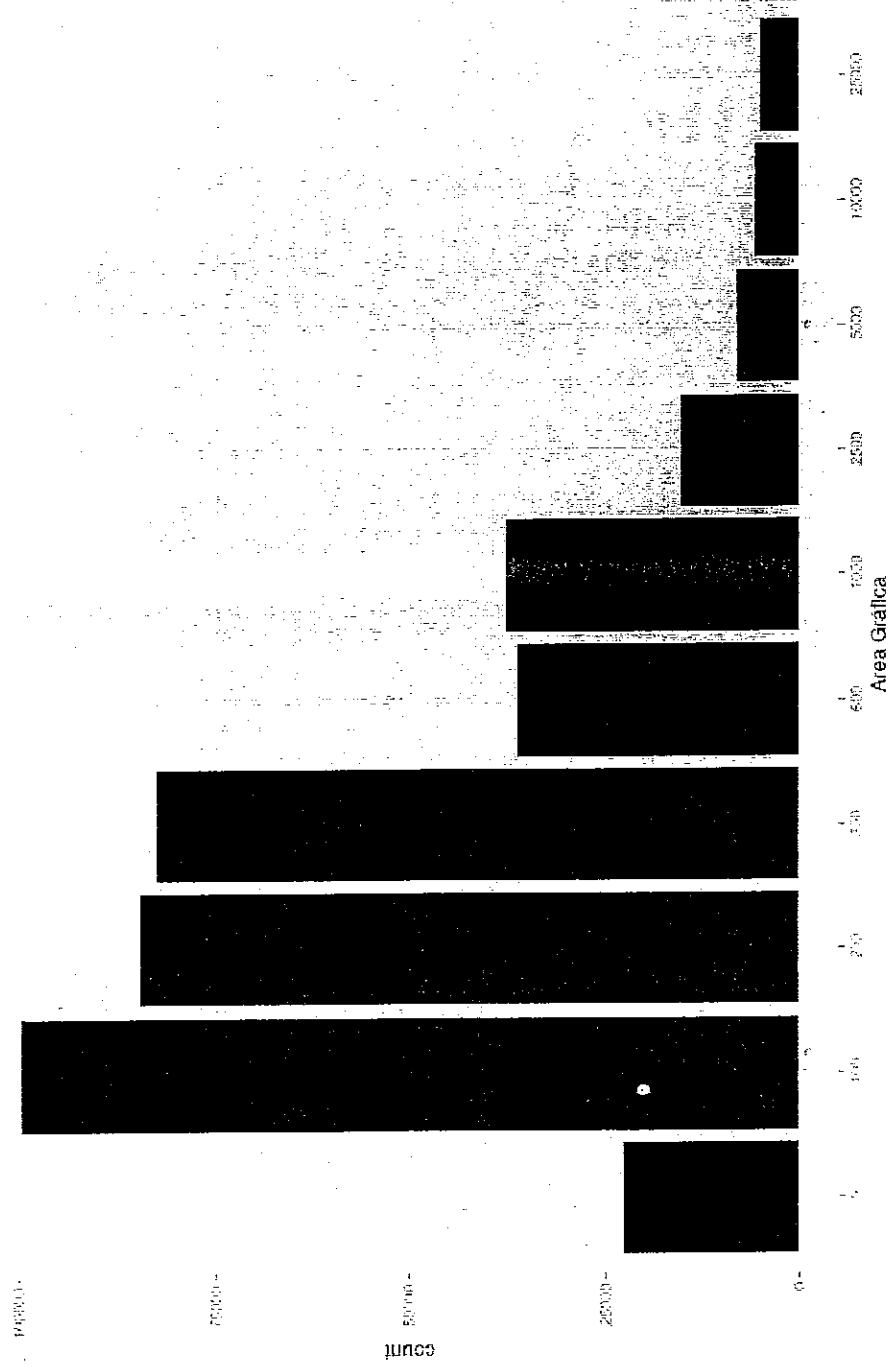
Area Rural

Tramos (m2)	Antigua ETAM	Nueva ETAM
Hasta 600	164	615
600 - 1250	302	743
1250 - 2500	569	1262
2500 - 5000	727	1536
5000 - 10000	716	1328
10000 - 25000	919	1396
25000 - 50000	621	787
Mayores 50000	1324	1281

CONF. 11

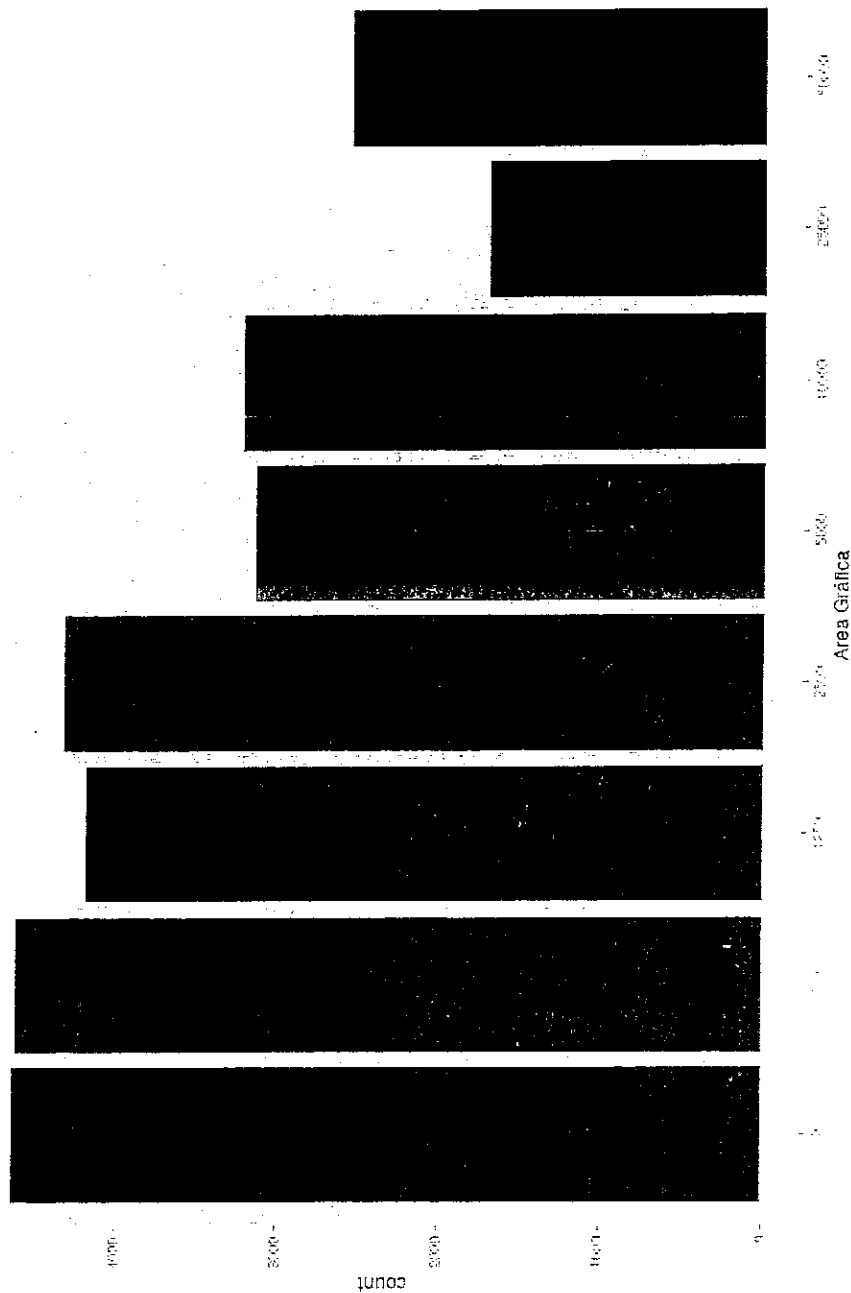
JUSTIFICACIÓN DE RANGOS

Urbanos



ALCALDÍA

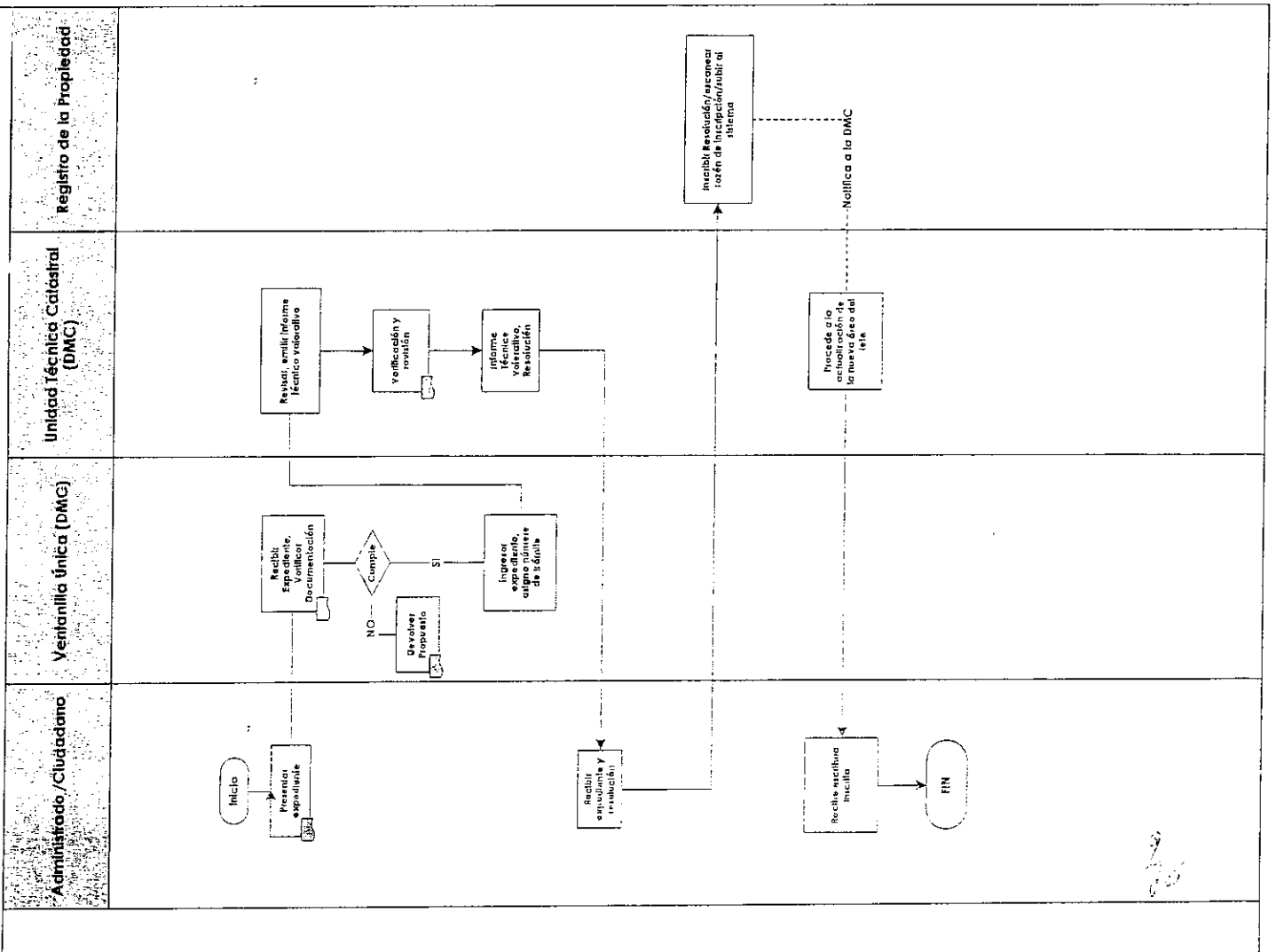
JUSTIFICACIÓN DE RANGOS Rurales



3
7/10

QUITO

REGULARIZACIÓN DE LOTES PÚBLICOS Y PRIVADOS CON EXCEDENTES O D... ICIAS DE ÁREAS



2/20

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS

ACTIVIDADES, RESPONSABILIDADES, TIEMPOS E INDICADORES DE GESTIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DE LOTES PRIVADOS CON EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS

1. PRESENTAR EXPEDIENTE

RESPONSABLE: Administrado/ Ciudadano

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

1. El Administrado/ Ciudadano a través de la página WEB (www.pam.la), o físicamente presenta en la Ventanilla Única de la Dirección Metropolitana de Catastro el expediente en física y en formato PDF; y, un plano en físico del levantamiento planimétrico georeferenciado del lote, suscrita por el propietario, y un CD en (AutoCAD v. 2004).

2. RECIBIR EXPEDIENTE, VERIFICAR DOCUMENTACIÓN GEOREFERENCIACIÓN DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

RESPONSABLE: Ventanilla Única de la DMC

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

1. Verifica que el expediente cumpla con los requisitos y georeferenciación del levantamiento planimétrico del lote, bordes de quebradas, cuerpos de agua, taludes, afectaciones, sobre la restitución aerofotogrametría, y si requiere previamente actualización catastral.

Verificación

El funcionario de ventanilla ingresa el dato del área de escritura del lote y del levantamiento planimétrico georeferenciado en el sistema 269, para que determine automáticamente el sistema el cálculo del ETAM.

- o Si cumple, ingresa expediente, asigna número de trámite y lo remite a la Unidad Técnica Catastral.
- ✓ Cuando requiere actualización catastral de datos gráficos y alfanuméricos, previamente deberá cumplirse esta actividad.
- ✓ Cuando requiere inspección de ser el caso "IN SITU" previamente debe cumplirse esta actividad.
- ✓ En caso de no cumplir se emite un informe con observaciones y se guarda en el sistema 269.

TIEMPO: 30 minutos

INDICADORES DE GESTIÓN: Receptar/ registrar/ emitir

3. REVISAR, EMITIR INFORME TÉCNICO VALORATIVO

RESPONSABLE: Unidad Técnica Catastral

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

1. Recibe de ventanilla el expediente en físico y en PDF (documentación y CD en AutoCAD v. 2004) del levantamiento planimétrica georeferenciado del lote y lo sube al sistema 269.

Verificación y revisión

- o El Técnico Catastral revisa, verifica, valida expediente y sube el levantamiento georeferenciado del lote en el sistema catastral SIREC y determina excedentes o diferencias de áreas.
- o Elabora informe técnico valorativo, valida suscribe y lo sube al sistema 269 y remite el informe físico al funcionario del área legal.
- o El funcionario del área legal, elabora la Resolución, valida, y suscribe el Director Metropolitana de Catastro.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS

- o La Unidad Catastral subirá al sistema 269 la Resolución suscrita, correspondiente y notificará al ciudadano vía correo electrónico el valor a cancelar en el sistema financiero externo.
 - ✓ Una vez realizada la notificación al ciudadano, si en el término de 15 días no se produce impugnación alguna, la Dirección Metropolitana Financiera emitirá el título de crédito correspondiente.
 - ✓ De existir impugnación por parte del ciudadano a afectadas, se seguirá el procedimiento administrativo que corresponda.

TIEMPO:

INDICADORES DE GESTIÓN: Expediente revisada y entregado/emisión de informe valorativo

4. RECIBIR EXPEDIENTE Y RESOLUCIÓN

RESPONSABLE: Administrado/ Ciudadano

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

1. El Administrado/ Ciudadana se acerca a la Ventanilla Única de la Dirección Metropolitana de Catastra, a retirar el expediente y Resolución.
2. El Administrado/ Ciudadana debe proceder a protocolizar el expediente y Resolución, en una Notaría Pública, y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

TIEMPO:

INDICADORES DE GESTIÓN: Expediente receptado

5. INSCRIBIR RESOLUCIÓN/ESCANEAR RAZÓN DE INSCRIPCIÓN/SUBIR AL SISTEMA

RESPONSABLE: Registro de la Propiedad

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

1. Ventanilla del Registro de la Propiedad, receipta expediente y Resolución.
2. El funcionario de la Dirección de Inscripciones, una vez inscrita la Resolución sube al sistema 269 la Razón de Inscripción.
 - o Notifica a la Dirección Metropolitana de Catastro, para que proceda a la actualización de la nueva área en el sistema catastral SIREC.
3. Realiza cobra por valores de inscripción y entrega escritura inscrita al Ciudadana.

TIEMPO: 4 días

INDICADORES DE GESTIÓN: Expediente revisado y entregado/emisión de escritura inscrita.