

Información de Trámite

Nombre Trámite	REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO DE INMUEBLES PROCESO REG METROPOLITANO DE QUITO
Institución	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Descripción	<p>Este trámite sirve para regularizar el área de un terreno en el sistema catastral cuando existe una discrepancia entre la información que consta en la escritura y el levantamiento planimétrico.</p> <ul style="list-style-type: none">Una vez asignado el trámite, se realizará un análisis técnico y legal, y, de ser necesario, se requerirá información a diferentes Unidades de la Dirección Metropolitana de Catastro y Dependencias Municipales.El comprobante de la tasa de pago, únicamente servirá para el INGRESO y el trámite sea NEGADO, deberá cancelar una nueva tasa. <p>Importante: Para realizar una transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales, se requiere la Regularización de Áreas de Terreno.</p> <p>Casos para la "Autorización":</p> <ul style="list-style-type: none">En derechos y acciones, se requiere la autorización con la firma de al menos dos propietarios (documento que deberá ser adjunto en el Requisito denominado OTROS, que se encuentra en el formulario).Para el caso de Propiedades Horizontales, la petición la realizará el Presidente del Condominio debidamente autorizado por la Asamblea General de Condominio con la autorización otorgada por la mayoría simple; es decir, con el voto favorable de la respectiva Asamblea General. (documento que deberá ser adjunto en el formulario que consta como requisito especial). <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none">En caso de que el inmueble se encuentre en derechos y acciones con dos o más propietarios, podrán solicitar de forma individual o conjunta, la rectificación y regularización del terreno.El trámite se debe ingresar exclusivamente con el usuario y contraseña del usuario registrado en el sistema.

¿A quién está dirigido?

Todo propietario persona Jurídica-Privada, Jurídica-Pública, Natural-ecuatoriana, o Natural-Extranjera residente en el Distrito Metropolitano de Quito que requiera regularizar la diferencia o excedente de terreno.

Dirigido a:

Persona Jurídica - Privada, Persona Jurídica - Pública, Persona Natural - Ecuatoriana o Extranjera residente en el Distrito Metropolitano de Quito.

¿Qué obtendré si completo satisfactoriamente el trámite?

Tipo de Resultado:

Acceder a beneficio o servicio.

Resultado a obtener:

- DENTRO DEL ETAM: Cédula Catastral con firma de responsabilidad o código CATASTRAL.
- FUERA DEL ETAM: Resolución de Regularización de excedentes o diferencias.

¿Qué necesito para hacer el trámite?

Requisitos Generales:

1. Administración Zonal a la que corresponde el predio.
2. Número de predio.
3. Certificado de gravamen vigente de la totalidad del lote de terreno.: Para el trámite se deberá adjuntar el 100% de los certificados debido a que se modifica el área de terreno.
4. Título de adquisición del bien inmueble completo y legible (que puede corresponder a: a) linderos y la cabida, b). Declaratoria de Propiedad Horizontal, Modificatoria/ Complementaria de Propiedad Horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Superficie que consta en la escritura. Ingresar el dato en metros cuadrados de la superficie, **ÚNICAMENTE** podrá realizar el trámite de "**Actualización de predio en Quito**" conforme a los requisitos establecidos).
6. Fotografías claras y legibles de los linderos consolidados del predio y de los alrededores (Se recomienda consolidar las fotografías en un archivo PDF legible).

Requisitos Específicos:

1. Plano de levantamiento planimétrico georreferenciado en formato PDF.: Se define en el siguiente enlace. <https://servicios.quito.gob.ec/buscar?q=formulario> para las construcciones existentes del predio. Las coordenadas deben estar en el sistema WGS84 TM QUITO. **ÚNICAMENTE deberá contener la firma electrónica del profesional responsable.**
2. Plano de levantamiento planimétrico georreferenciado en formato.: DXF, SHP, DWG, etc. áreas y linderos. Se le recomienda seguir el formato de ejemplo definido en https://servicios.quito.gob.ec/buscar?q=formato%20plano_ "..."; de ser el caso, se deberá adjuntar el plano del predio. Las coordenadas deben estar en el sistema WGS84 TM QUITO.
3. Conformidad con la información presentada (áreas, dimensiones de linderos, etc.). Con el presente levantamiento, el propietario manifiesta su conformidad con las dimensiones de linderos, colindantes, anchos viales, entre otros). Asimismo, el propietario no tiene ningún reclamo alguno a terceros ni al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; en consecuencia, la veracidad de esta información es de exclusiva responsabilidad del propietario.
4. Comprobante de pago de la Tasa Administrativa.: **ÚNICAMENTE** para los casos de pago en exceso o diferencia. (El comprobante de la tasa de pago, servirá para el trámite en el caso de que el trámite sea **NEGADO, deberá cancelar una nueva tasa**).
5. Nombramiento de representante legal.: En caso de entidades jurídicas. / Por una tercera persona a realizar el trámite. (Mencionar el nombre de la persona y el detalle la vigencia del mismo y haya transcurrido más de 2 años desde su emisión y no revocatoria).
6. Unidades constructivas.: Se deberá detallar en el plano, dentro del cuadro de unidades constructivas, acabados, año de construcción y número de pisos de cada una de ellas.
7. Replanteo vial emitido por el gobierno autónomo descentralizado provincial o parroquial rural, conforme a sus competencias, como lo determina la norma (Artículo 129).: En el caso de que el predio sea rural y no se especifique la existencia de replanteo vial.
8. Posesión Efectiva o Sentencia de Juez que esté correctamente inscrita y/o actualización de Posesión Efectiva (Herederos).
9. Plano aprobado.: En los casos en que el predio provenga de un acto administrativo de habilitación de suelo emitido por una entidad distinta al Gobierno Autónomo de Quito.

10. OTROS (Ayuda memoria, autorizaciones, replanteo vial, plano de fraccionamiento, etc.) (Adjuntar los documentos que justifiquen la actualización).

¿Cómo hago el trámite?

1. Generar la orden de pago ÚNICAMENTE para los casos que se encuentren en el siguiente enlace: https://servicios.quito.gob.ec/auth/login?returnUrl=https:%2F%2Fpam.quito.gob.ec%2FMDMQ_VALIDADOR_SIREC sección **TRÁMITES MÁS VISITADOS**, opción Generar Órdenes de pago p
2. Realizar el pago en los canales de su preferencia. El comprobante de la tasa **INGRESO y REINGRESO** del trámite, en el caso de que el trámite sea **NE**
3. Contar con todos los requisitos y formatos llenos.
4. Acceder por la opción **“Ir al trámite en línea”**
5. Ingresar al sistema con usuario y clave del propietario. (En caso de no disponer como persona natural o jurídica, según sea el caso.)
6. Adjuntar en formato digital todos los requisitos establecidos para atención d
7. Recibir la notificación de respuesta a su trámite mediante correo electrónico municipal con su usuario y clave personal para descargar los documentos en el siguiente enlace: https://servicios.quito.gob.ec/auth/login?returnUrl=https:%2F%2Fpam.quito.gob.ec%2FMDMQ_Tramites%2FConsulta
8. **DENTRO DEL ETAM:** Inscribir en el Registro de la Propiedad la Cédula Catastral con el código QR que contiene el área regularizada con el fin de que surja efecto la regularización en el sistema catastral del Municipio de Quito.
9. **FUERA DEL ETAM:** Protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad la Cédula Catastral con el código QR que contiene el área regularizada con el fin de que surja efecto la regularización en el sistema catastral del Municipio de Quito.

Canales de atención:

En línea (Sitio / Portal Web / Aplicación web).

¿Cuál es el costo del trámite?

6% del Salario Básico Unificado PARA EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREA/ Superficie. Tasa Administrativa Trámites y Servicios.

¿Dónde y cuál es el horario de atención?

Canal Virtual

- Trámite en línea habilitado las 24 horas. La respuesta será emitida por el correo electrónico registrado del propietario.

Base Legal

- [Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización](#) Art. 506, Art 519.
- [Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito - Libro Cuarto](#). A partir del Artículo IV.1..

Contacto para atención ciudadana

Funcionario/Dependencia: Servicios Ciudadanos WhatsApp Messenger. (02) 3944 4444
Correo Electrónico: serviciosciudadanos@quito.gob.ec
Teléfono: Contact Center Municipal: 1800 510 510

Transparencia

Año	Mes	Volumen de Quejas	Volume
2026	02	0	671
2026	01	0	961
2025	12	0	524
2025	11	0	795
2025	10	0	821
2025	08	0	720
2025	07	0	976
2025	06	0	860
2025	05	0	727
2025	04	0	883
2025	03	0	847
2025	02	0	782
2025	01	0	691
2024	12	0	573
2024	11	0	1
2024	10	0	0