



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1721-O

Quito, D.M., 21 de octubre de 2019

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

La Concejala Andrea Hidalgo mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2019-0109-O de 16 de octubre de 2019, presentó el proyecto de "Ordenanza Metropolitana que permite el fraccionar o subdividir los derechos y acciones de bienes inmuebles en suelo urbano y rural en el Distrito Metropolitano De Quito ". De conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en el ámbito de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de ordenanza en referencia cumple con los requisitos formales previstos en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, así como los de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- El proyecto de ordenanza contiene 8 artículos, una disposición general y 2 disposiciones transitorias.

En tal virtud, remito el proyecto de ordenanza en referencia a la comisión bajo su presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en la letra b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 074, se sirva incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia que la presente revisión de requisitos formales se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las comisiones en su calidad de órganos asesores del Cuerpo Edilicio y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia se encuentra disponible para consulta pública en el portal "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda dar seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse a la silla vacía.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Referencias:
- GADDMQ-DC-HMA-2019-0109-O

Anexos:
- Proyecto de ordenanza



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1721-O

Quito, D.M., 21 de octubre de 2019

Copia:

Señor Abogado
Fernando Mauricio Morales Enriquez
Concejel Metropolitano

Señor Doctor
Mario Clemente Granda Balarezo
Concejel Metropolitano

Señor Abogado
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro
Concejel Metropolitano

Señor
Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos
Concejel Metropolitano

Señor Arquitecto
Rafael Antonio Carrasco Quintero
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Dunker Morales Vela
Procurador Metropolitano

Pubenza Maria Fuentes Flores
Jefa de Despacho

Señorita Abogada
Evelyn Soledad Zurita Cajas
Analista Jurídico

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo (S)

Marisela Caleño Quinte
Coordinadora de Gestión de Concejo de la Secretaría General del Concejo Metropolitano

Señor Abogado
Cristian Efraim Condor AQUIETA
Asesor Gestión de Concejo

Señora Ingeniera
Andrea Hidalgo Maldonado
Concejala Metropolitana

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señora Magíster
Rocío Pamela Ponce Almeida
Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marisela Caleño Quinte	mcq	SGCM	2019-10-21	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2019-10-21	

PROYECTO DE ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE BIENES INMUEBLES EN SUELO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La transferencia o venta de acciones y derechos implica traspasar, ceder, transmitir porcentajes de participación no tangibles, reales, ciertos, visibles del inmueble; por consiguiente, para ello se requiere el fraccionamiento, partición o subdivisión, pues ésta extingue la copropiedad de los derechos y acciones.

Registralmente no puede coexistir titularidad respecto de fracciones o parte de un lote de terreno; por ello, al fraccionar físicamente el lote de terreno global en varios lotes, se debe proceder a la subdivisión previa para la individualización en varios lotes que se constituyen en cuerpos ciertos, reales, tangibles.

La determinación de porcentajes de participación que sobre un inmueble corresponde a cada uno de los copropietarios no es un acto de partición, subdivisión, por ello puede ser considerado como un acto invalorado pues el estado de copropiedad se mantiene y lo que realmente ocurre es una identificación, verificación, comprobación de porcentajes que corresponde a cada copropietario para que puedan ejercer debidamente sus facultades como copropietarios.

En el caso de lotes con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, podrá optar entre exigir la entrega como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del lote de terreno a subdividir en calidad de áreas verdes públicas o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.

La figura del fraccionamiento de derechos y acciones, como la solución a un problema jurídico en el cual el titular de los derechos y acciones forma parte de un conjunto de copropietarios de un inmueble cuya partición no se encuentra autorizada legalmente o no es susceptible de partición por la naturaleza del bien inmueble del cual se trate, como por ejemplo casos de bienes inmuebles hereditarios sobre los cuales no se ha llegado a una partición.

En el campo del negocio jurídico, concretamente en la compra venta de bienes inmuebles bajo la figura de derechos y acciones, a pesar de haber sido utilizado por profesionales del derecho, así como aceptados por los respectivos notarios, esta figura no está exenta de problemas, entre los cuales se puede mencionar los siguientes:

1. En el negocio jurídico una propiedad en derechos y acciones generalmente es sub avaluada.
2. Los propietarios de derechos y acciones no son sujetos de crédito destinados a mejorar los bienes inmuebles.

3. Una compra venta de derechos y acciones no brinda seguridad al comprador, el mismo que luego se ve abocado a una serie de dificultades para la obligatoria partición.

En tal razón, autorizar por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante la subdivisión del lote global que se encuentra constituido en derechos y acciones, implica facilitar al ciudadano que cuente con su inmueble plenamente individualizado, identificando su lote con un número de predio y clave catastral, superficie, linderos y datos de zonificación vigentes, situación legal esta, que permitirá al ciudadano facilitar en trámites administrativos municipales y ser sujeto de crédito, en el caso de préstamos, garantía hipotecaria o bancaria.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No..... De ...de.....de 2019, expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante “Constitución”), determina que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.
- Que,** el artículo 266 de la Constitución indica 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 artículo 375 de la Constitución establece que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.
- Que,** el literal f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta los Fines de los gobiernos autónomos descentralizados establece la obtención “*de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.*”
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en cuanto se refiere a las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, señala: “establecer el régimen de uso de 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 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice que “Los consejos regionales

provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”

Que, el inciso cuarto del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala en su inciso segundo: “Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada”.

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.”

Que, en base al análisis y estudio realizado de la información del territorio urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en lo concerniente al universo de lotes de terreno que corresponde a 19.388 aproximadamente con áreas inferiores a 3000 m² y que se encuentran constituidos en derechos y acciones, se distribuyen en los siguientes porcentajes: 83.07 en suelo con clasificación urbano y 16.93% en suelo con clasificación rural.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7,57, letra a), 87 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización; y, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE EL SIGUIENTE

PROYECTO DE ORDENANZA QUE PERMITE EL FRACCIONAR O SUBDIVIDIR LOS DERECHOS Y ACCIONES DE BIENES INMUEBLES EN SUELO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es establecer los procesos y procedimientos para el fraccionamiento de derechos y acciones de bienes inmuebles en suelo con clasificación urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyas personas naturales y jurídicas justifiquen ser copropietarias con las respectivas escrituras públicas o títulos adquisitivos a cualquier modo de adquisición inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza rige en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 3-- Definiciones. - Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- 1. Derechos y acciones.** - Es la cosa en común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras.
- 2. Fraccionamiento.** - Es la subdivisión del lote global en dos a diez lotes por iniciativa pública o privada, acto administrativo que permite el reparto de las cargas y los beneficios.
- 3. Área verde comunitaria y vías.** - En los fraccionamientos o subdivisiones sujetos o derivados de una autorización administrativa, el propietario o copropietarios deberán realizar las obras de la subdivisión, habilitación de vías, áreas verdes públicas las mismas que deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de sesión gratuita y obligatoria al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Artículo 4.- Aplicación. - Las personas naturales y jurídicas que justifiquen ser copropietarias en derechos y acciones de un bien inmueble con la respectiva escritura pública o título adquisitivo a cualquier modo de adquisición, inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se podrá solicitar la subdivisión del inmueble global, en suelo con clasificación urbano y rural, hasta un máximo de diez lotes, en base a los números de copropietarios con los porcentajes que justifiquen ser titulares con la escritura de compraventa.

Se podrán sujetar al fraccionamiento o subdivisión, los lotes con una superficie inferior 3000 m², los cuales deberán cumplir con un lote mínimo de 200 m².

Podrán optar entre la contribución de porcentaje de área verde pública y equipamiento comunitario establecido en la ley del 15% del área útil de lote global, o su compensación con el pago en valor monetario, según el avalúo catastral.

Las subdivisiones propuestas en cuanto a las vías de acceso, deberán cumplir con la normativa y reglas técnicas establecidas; sin embargo en caso de excepción se permitirá la accesibilidad a los lotes propuestos a través de pasajes con un ancho no inferior a 6 m, una longitud inferior a los 100 m; y, con un máximo de cuatro lotes o copropietarios.

Artículo 5.- Autoridad administrativa otorgante. - La Administración Zonal Municipal, en su respectiva Circunscripción territorial, es el órgano competente para otorgar la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo LMU (IO).

Una vez otorgada la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación del Suelo LMU (10), la Administración Zonal correspondiente, remitirá a la Dirección Metropolitana de Catastro, los planos de la subdivisión, para que se proceda con la actualización catastral.

Artículo 6.- Autoridad de seguimiento y control. - Sin perjuicio del pleno ejercicio de atribuciones en materia de fiscalización que poseen los miembros del Concejo Metropolitano de Quito, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, es el órgano encargado de verificar y dar seguimiento al cumplimiento de las directrices establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 7.- Requisitos y procedimiento. - El fraccionamiento o subdivisión de los lotes globales constituidos en derechos y acciones por iniciativa del administrado, deberá cumplir con los requisitos y procedimiento establecido por la dependencia metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa.

Con el cumplimiento de los requisitos y luego de seguir el procedimiento constante en la referida resolución administrativa, la Administración Zonal competente conferirá la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo LMU (10).

Artículo 8.- Responsabilidad. - Es responsabilidad del administrado someterse a los requisitos y procedimiento establecido en esta ordenanza, esto es, contar con la escritura pública que justifique ser titular del inmueble en derechos y acciones, debidamente inscrita en el Registro de la propiedad hasta la fecha de sanción de la presente ordenanza, a efectos de proceder al fraccionamiento o subdivisión del lote global constituido en derechos y acciones.

La autorización de subdivisión del lote de terreno constituido en derechos y acciones, no implica el reconocimiento de las edificaciones existentes.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera. - Los lotes de terreno que resulten del fraccionamiento de los derechos y acciones amparados en esta Ordenanza Metropolitana, se someterán a la zonificación establecida en la normativa metropolitana vigente, en caso de que sus propietarios propongan una nueva subdivisión.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Los recursos obtenidos por la compensación en dinero según el avalúo catastral, equivalente al 15% del área útil, producto la subdivisión propuesta, serán destinados para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario, obras para su mejoramiento y obras de servicio público en el sector.

Segunda. - La presente moratoria, entrará en vigencia a partir de la sanción de esta ordenanza y su vigencia será de dos años plazo.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el de de 2019.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de y de de 2019.- Quito,

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE
QUITO**