

2018-181438

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **27 NOV 2018** Hora: **12:41**

Nº HOJAS **VEINTE Y SEIS**

Recibido por: 

*Manoza*  
*Uso*  
*27/11/18*

Quito, 26 de noviembre de 2018.

Doctor,  
**Sergio Garnica**  
**PRESIDENTE DE LA COMISION METROPOLITANA DE USO DE SUELO.**  
En su despacho.

Señor Procurador.

**ROSA MATILDE ALMEIDA OLIVO**, ciudadana ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada, portador de cédula de ciudadanía No. 170364523-2, propietaria del inmueble ubicado en la Parroquia de Calderón, Barrio San Juan de Calderón, entre las calles San Isidro y calle Daniel Puebla signado con el numero **PREDIAL 5112376** con numero **Catastral 14415 005 000 000 000**, ante usted comedidamente comparezco para exponerle y solicitarle lo siguiente:

### ANTECEDENTES.

1.- Desde tres años he comparecido ante la administración Zonal de Calderón para que se sirvan conferirme el Certificado o Informe de Regulación de Suelo Metropolitana IRM; con el propósito de enajenar el bien inmueble de mi propiedad, documento sustancial para ejecutar la transferencia de dominio del referido inmueble y solicitando además que se rectifique el contenido del Informe de Regulación Urbana IRM; en el cual, se aprecia un **ERROR DE HECHO ADMINISTRATIVO SUSTANCIAL**, en cuanto se refiere al área o superficie de mi inmueble, el mismo que ha sido alterado y existen claras presunciones de haberse cometido un acto irregular y doloso en los datos del catastro, alteración en la plataforma informática del SISTEMA SIGMA, SLUM, SIREC o del sistema existente desde el 2016; ya que, en el IRM entregado por las dependencia del Municipio Metropolitano se hace constar que mi propiedad conforme a la **ESCRITURA PÚBLICA** tiene 4.085 metros cuadrados y de conformidad al **área gráfica** hacen constar apenas 2.629, 64 metros cuadrados; esto es que, desaparecen 1.455,36 metros cuadrados en perjuicio de la compareciente, por obra del error de hecho administrativo de quien levantó la cartografía digital, situación que persiste hasta la presente fecha y requiere una inmediata reparación administrativa y reforma del área gráfica por las siguientes consideraciones.

### 2.-ESCRITURA PUBLICA, JUSTO TITULO DE PROPIEDAD.

Mis fallecidos progenitores señor Luis Alberto Almeida Puebla y señora Luz María Olivo, mediante escritura pública celebrada el 23 de julio de 1984 otorgada ante el Notario Público de Sangolquí, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el veinte y ocho de abril de 1998, mediante dicho documento público, nos entrega a la señora Beatriz Almeida Olivo, hermana de la compareciente y a mi nombre Rosa Matilde Almeida Olivo, un lote de terreno con una superficie total de ocho mil ciento setenta metros cuadrados ( 8. 170 m2) para dividirse en partes iguales.

### 3.- AUTORIZACION DE PARTICION DEL IERAC.

Mediante petición formulada por las dos prenombradas señora Beatriz y Rosa Matilde Almeida Olivo, efectuada ante el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, en respuesta el señor Director Ejecutivo Dr. Leonardo Reyna, mediante oficio No 05612 de 2 de junio de 1998, resuelve en la parte pertinente que " ...

*Manoza*

*26*

*autorización al Instituto para dividirse el indicado lote en partes iguales, esto es, en lotes de cuatro mil ochenta y cinco metros cuadrados para las copropietarias... En virtud de las disposiciones legales pertinentes y considerando que la división no contraviene el espíritu de la Ley de Reforma Agraria se autoriza a usted señor Notario a celebrar la correspondiente escritura pública..."* De esta manera, el organismo legalmente capacitado para autorizar y disponer el fraccionamiento o partición del lote de mayor extensión dispone y autoriza al Notario Público para que proceda a la partición en dos lotes de igual extensión.

#### 4.- ESCRITURA PUBLICA DE PARTICION Y CANCELACION DEL DERECHO DE USUFRUCTO.

En efecto, mediante escritura pública otorgada el 27 de junio de 1988 ante el doctor Remigio Aguilar Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, e inscrita en el Registrador de la Propiedad del Cantón Quito el 14 de noviembre de 1998, se suscribió la escritura de partición del lote, conforme a la autorización otorgada por el IERAC y a extinguir el usufructo que se encontraba constituido en favor de nuestros padres, quienes en el mismo acto, procedieron a entregarnos a sus dos hijas, Beatriz Almeida Olivo y a la compareciente Rosa Matilde Almeida Olivo los lotes individualizados como cuerpo cierto, con una superficie de cada lote de cuatro **mil ochenta y cinco metros cuadrados ( 4.085 m<sup>2</sup>)**. Documento que se registra en el Municipio de Quito, al momento de ejecutar los pagos de impuestos y la Dirección de Catastros toma conocimiento en sus registros digitales y físico de este hecho de transferencia de dominio y partición; de la misma manera el Registro de la Propiedad incluye en sus registros la legitimidad del acto y documento contractual público, que consta en los certificados de gravámenes que me ha otorgado en forma permanente.

#### 5.- REGISTRO EN CATASTROS MUNICIPALES.

A partir del año 1984 y posteriormente del mes de junio de 2018, el Municipio de Quito en la época procedió al registro catastral del inmueble de mi propiedad, asignándole el **número predial 5112376** y con la **con Numero Catastral 14415 005 000 000 000**; sobre dicho inmueble se han emitido y cancelado en forma puntual y anualmente los impuestos prediales y demás obligaciones tributarias metropolitanas por la totalidad de metros de mi propiedad, esto es **cuatro mil ochenta y cinco metros cuadrados ( 4.085 m<sup>2</sup>)**. Como un elemento adicional que evidencia en el mismo Municipio Metropolitano la existencia de un antecedente histórico del inmueble, que opera sobre el titular del inmueble y de la obligación tributaria. E esta manera, se dio cumplimiento al contenido del Art. 496 del COOTAD cuando dispone: " **- Actualización del avalúo y de los catastros.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código."

25



## 6.- AFECTACION VIAL.

Conforme al Informe de Regulación Metropolitana I.R.M Número 226384 de 08 de Julio de 2008; en donde se establece la afectación vial del inmueble de mi propiedad, por la construcción de una calle que colinda con mi propiedad, cuya afectación me restaba del frente de la vía la cantidad de 89 metros cuadrados, dejando intacto la mayoría del lote, en las mismas condiciones físicas y jurídicas respecto a la cabida y de propiedad del inmueble. Así, lo determina el Informe de Regulación Metropolitana I.R.M Número 254689 de 03 de febrero de 2009; en donde se establece la afectación vial del inmueble de mi propiedad, en la superficie de afectación; y el replanteo vial ZC-2014-165969 de 31 de diciembre de 2014, de esta manera, aun con la afectación vial, mi propiedad conserva la superficie superior a los cuatro mil metros.

## 7.- ALTERACION DEL REGISTRO CATASTRAL.

Hasta el año 2016 el Informe de Regulación Urbana respetaba el contenido de los documentos y escritura pública legítima que me otorgaba la propiedad de mi inmueble, considerando la afectación vial que en ningún caso mi propiedad podría restarle la cantidad de 1.455,36 metros cuadrados; ya que al ampliarse la vía afectó únicamente la cantidad de 189 metros cuadrados. Al querer concretar la transferencia de dominio a la Empresa Marathon y solicitar el IRM, aparece en dicho documento, que, en la Cartografía Digital, según Área Gráfica establece que mi propiedad se encogió, se mutiló hasta llegar a una superficie inferior de dos mil seiscientos veinte y nueve, con sesenta y cuatro metros cuadrados (2.629,84 m<sup>2</sup>) con un perjuicio severo a mi propiedad y mis bienes privados; por efecto de medición o interpretación equivocada del Área Gráfica.

A partir de la entrega del referido IRM, el 19 de mayo de 2016, he concurrido por reiteradas oportunidades a la Administración Zonal Calderón del Municipio Metropolitano, para solicitar, rogar, exigir que me expliquen las razones por las cuales han efectuado la alteración de la superficie de mi propiedad, me entreviste con cada una de las áreas administrativas, con Catastros, Administración, Técnicos de dicha Zona, sin que me hayan dado razones o explicaciones jurídicas o técnicas sobre esta novedad; a pesar de constar en las notas al pie del IRM dispone que " .... ***Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva...***"

Se debe hacer notar, la coincidencia asombrosa, al momento de solicitar el IRM, aparece el requerimiento presentado por un vecino de mi propiedad, según me hace conocer el 14 de junio de 2016, mediante oficio **No. AZCA- 000759** el Abg. Fernando Morales, Administrador Zonal de Calderón, el cual manifiesta que " ***Mediante GDOC-2015-079938 del 14-05-2016, el señor Luis Amado Cabezas, a través de sus hijas Marcia Y Germania Cabezas, ingresa la documentación para actualización del catastro del predio 5208506 en conflicto con el predio 5112376, emitiendo un informe detallado sobre la situación al 04-08-2015... existe un problema de linderación en referencia a los predios Nos. 5112377 parte sobrante, 5112376 y 5208506m por que será la instancia correspondiente quien emita el fallo a fin de solucionar el conflicto.***" Esta una salida irresponsable de la Administración Zonal de Calderón, no rectifica, no ejecuta una simple corrección de errores numéricos, accidentales o de expresión deducibles o constatables con la simple evidencia instrumental contenidas en las escrituras públicas; mientras el referido señor Luis Amado Cabezas exhibe

seguramente la escritura pública en donde hace referencia a un lote de terreno que contiene tres metros de frente ( 03.00 m), para evidenciar estos hechos y elementos documentales, sin que se haga necesario análisis jurídico alguno o de aplicación de normativa alguna.; ya que los documentos públicos hablan por si solos; y es más, recomienda evasivamente ir ante los jueces ordinarios para solventar un problema de linderación inexistente; ya que la justicia ordinaria no tiene porque enmendar los errores de hecho administrativos del Municipio Metropolitano.

#### 8.- INFORME DE ADMINISTRACION ZONAL-CALDERON.

Con el propósito de establecer la temporalidad del error, saber si tratase de un error de buena fe o deliberada alteración numérica de la superficie de mi propiedad, conocer el técnico u operador del sistema o persona que tomo el área gráfica que se incluyó en el IRM adulterado; el día 26 de octubre de 2018 solicite a la Administración Zonal Calderón; se sirva conferirme copia de los documentos que sustentaron el cambio del IRM y datos de mi propiedad; y además en virtud de existir indicios suficientes de haberse adulterado dolosamente los mismos; y entre otra información, solicité que me confiera copia certificada explicativa de los movimientos efectuados por funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro en la Administración Zonal de Calderón en el inmueble de mi propiedad; durante los años 2010 hasta la presente fecha, en dicho documento se servirá disponer que consten: **Tipo de solicitud; fecha de petición; número de solicitud; estado previo; desclave; Nombres y apellidos del funcionario municipal que ejecutó el movimiento; fecha y hora de ejecución del cambio; Nombres y apellidos del funcionario municipal que validó el movimiento en la cartografía digital y en el sistema informático; y fecha y hora de ejecución de la validación y actualización de datos.**"

Como respuesta a mi petición me informa mediante Oficio No AZCA-0001818 de 07 de noviembre de 2018 GDOC-No 2018-165452, suscrito por el Dr. Ángel Isaac Granja Espinoza Administrador Zonal Calderón, el movimiento de la emisión de informes de Regulación Urbana, que existen en el archivo desde el año 2010 hasta el 06 de noviembre de 2018, sin que se entregue la información requerida ya que manifiesta que **" ..no se puede emitir copias certificadas ya que el sistema no da opción de impresión, por lo que dicho pedido se debería canalizar por medio de la Dirección de Informática... En lo que respecta a movimientos efectuados en la Dirección de Avalúos y Catastros como tipos de solicitud, funcionarios, fechas, cambios efectuados, etc,... este pedido se debería solicitar en dicha dependencia. "** Y me adjunta copia del IRM, documento que es de sobrado conocimiento y el cual se puede obtener en la página web del Municipio; sin necesidad de tanto trámite y pérdida de tiempo; lo cual, constituye una burla, una violación a los derechos consagrados en la Constitución de la República y en forma particular lo dispuesto en los artículos 1,2, 3, 4, 5 y subsiguientes de la LOATIP que garantizan a los ciudadanos para acceder libremente a la información que generan los organismos públicos y las autoridades de dichos organismos; también incumplen las normas dispuestas en las Ordenanzas Metropolitanas 116 y 213 que controlan y combaten actos que lesionan los derechos y el interés público y particular de los ciudadanos.

#### FUNDAMENTACION JURIDICA.

Debo considerar inicialmente que la Administración Pública, se encuentra servida por seres humanos, por lo cual, es susceptible y existe la posibilidad cierta de existir errores, ya que, el axioma universal ***errare hominum est***, es propio de los hombres el error; más aún cuando

23



crecen las instituciones públicas, como es el caso del Municipio Metropolitano que ha experimentado en los últimos años un crecimiento sustancial en su estructura administrativa y la complejidad del manejo de procedimientos, que podrían conllevar como en el presente caso, al cometimiento de errores materiales y de hecho, al momento de implementar el **Área Gráfica**, que se hace necesario conocer el nombre del técnico o funcionario municipal que ejecutó esta actividad y tomo datos falsos y equivocados sobre mi propiedad; además que en el mismo IRM manifiesta en el ítem Área de Levantamiento 0,00 m<sup>2</sup>; esto es que, sin ejecutar un levantamiento real in situ, alegremente ponen la superficie que a ojo de buen cubero ponen en el documento del IRM, con lo cual se conforma el error de hecho y material expresado en dicho documento.

Este error de hecho constante en el IRM sobre el Área Gráfica de mi propiedad, impulsa a los avivatos que existen y crecen como mala yerba en todas partes; para aprovecharse de ellos, para intentar apropiarse de los bienes ajenos; quienes afirman que es fácil apropiarse de terrenos ajenos, solamente hay que hablar con las personas apropiadas en el Municipio y obtener documentos que le permitan reemplazar las escrituras públicas de propiedad; esto es que, un error de hecho del IRM, origina un error de derecho aprovechado por los avivatos, quienes no tienen justo título, no tienen derechos sobre la tierra de mi propiedad, tienen un documento que señala que tienen 03,00 metros de frente de un terreno inexistente y que actualmente se utiliza como servidumbre de tránsito de varios vecinos; lo cual lesiona el principio de seguridad jurídica; ya que la existencia o falseamiento de los elementos sustanciales, facticos de la materialidad del inmueble, a la realidad objetiva, errores matemáticos y de procedimientos deben ser enmendados por la misma institución pública que generó el error, ya que me causa lesión patrimonial, en este caso por el Municipio Metropolitano de Quito; debiendo ejercer el principio administrativo y jurídico, que las cosas se deshacen conforme se hacen.

De conformidad al contenido del Art. 66 de la Constitución de la República, numeral 23 dispone *“ El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo. El numeral 25 ibidem dispone *“ El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.”* Además que se garantiza el derechos a la propiedad personal y privada conforme lo dispone el numeral 26 ibidem *“ El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”**

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone en uso de la autonomía que goza el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los artículos 139, referido a la administración de los catastros; del artículo 142 que norma el ejercicio de la competencia de registro de la propiedad; de la norma contenida en el artículo 377 ibidem referido a los actos propios, que en la parte pertinente dispone ***“ Bajó ningún concepto los administrados podrán ser perjudicados por los errores u omisiones cometidos por las autoridades en los respectivos procedimientos administrativos, especialmente cuando dichos errores u omisiones se refieran a trámites, autorizaciones o informes que dichas entidades u organismos conocían, o debían conocer, que debían ser solicitados o llevados a cabo. Se exceptúa cuando dichos errores u omisiones hayan sido provocados por el particular interesado.”***

El Art. 386 ibidem dispone plazos para la resolución de las peticiones: ***“ Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido. Los gobiernos***

22



*autónomos descentralizados podrán celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.”* Y bajo los principios constitucionales y legales de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima en los plazos dispuestos para el efecto.

En el mismo sentido y atinente a la causa que se encuentra bajo su resolución, el Art. 370 ibidem dispone sobre *“ Extinción de oficio por razones de legitimidad.- Cualquier acto administrativo expedido por los gobiernos autónomos descentralizados deberá ser extinguido cuando se encuentre que dicho acto contiene vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad tiene efectos retroactivos.”*

También ratifica el Art. 367 ibidem que *“ De la extinción o reforma.- Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad.”*

Agrega el referido cuerpo legal en el Art. 383, sobre la Potestad resolutoria al disponer que *“ Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa. El ejercicio de la facultad de resolver en el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural corresponde al presidente o presidenta de la junta parroquial rural. Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.”*

El dato contenido en el IRM referido al Área Gráfica se encuentra incurso en las causales de nulidad del acto administrativo dispuestas en el Art. 371 que dispone *“ Vicios que impiden la convalidación del acto.- No son susceptibles de convalidación alguna y en consecuencia se considerarán como nulos de pleno derecho los siguientes actos administrativos: a) Los que lesionen, de forma ilegítima, los derechos y libertades consagrados en la Constitución de la República; f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición; g) Aquellos que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales; y, h) Los actos que tengan por objeto satisfacer ilegítimamente un interés particular en contradicción con los fines declarados por el mismo acto, así como los actos que no se encuentren debidamente motivados.*

Al amparo de la norma legal contenida en el Art. 381.1. de la COOTAD referida a la Caducidad, me encuentro dentro del término y plazo necesario para presentar la petición que me ocupa el cual dispone que *“ Los actos administrativos emanados de los órganos competentes en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones,*

*reestructuraciones de lotes y comodatos que no se formalizan o se ejecutan por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática."*

**PETICION.**

Por los antecedentes expuestos y al amparo de las normas constitucionales y legales invocadas en forma precedente, le solicito comedidamente en su calidad de Presidente de la Comisión Metropolitana de uso de Suelo y por digno intermedio a las señoras y señores Concejales Distritales lo siguiente:

1.- Se sirva disponer al Director de Avalúos y Catastros Metropolitano se sirva emitir el correspondiente informe sobre los movimientos efectuados por funcionarios de la Dirección Metropolitana de Catastro en la Administración Central o Zonal de Calderón en el inmueble de mi propiedad; durante los años 2010 hasta la presente fecha, en dicho documento se servirá disponer que consten: **Tipo de solicitud; fecha de petición; número de solicitud; estado previo; desclave; Nombres y apellidos del funcionario municipal que ejecutó el movimiento; fecha y hora de ejecución del cambio; Nombres y apellidos del funcionario municipal que validó el movimiento en la cartografía digital y en el sistema informático; y fecha y hora de ejecución de la validación y actualización de datos.**

2.- Que se sirva disponer al señor Procurador Metropolitano, s sirva emitir el criterio jurídico, sobre la procedencia y legalidad de mi petición y determine el procedimiento que permita el subsanar el error administrativo de hecho, constante en los registros digitales del Municipio Metropolitano, referente al inmueble de mi propiedad;

3.- Que se sirva disponer al estamento edilicio correspondiente, que proceda a rectificar el error de hecho constante en el Informe de Regulación Urbana en el ítem referido al Área Gráfica, debiendo contar la cantidad de 4.065,00 metros cuadrados, de conformidad a la cabida del inmueble de mi propiedad que consta en las escrituras públicas que me permito adjuntar; y


4.- Se sirva señalar día y hora para ser recibida en el seno de la Comisión Metropolitana que usted preside; en la cual pueda fundamentar en legal y debida forma mi requerimiento.

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial No 3970 del ex Palacio de Justicia de Quito y al correo electrónico [pacomoralesg29@hotmail.com](mailto:pacomoralesg29@hotmail.com) y [rossemati@yahoo.es](mailto:rossemati@yahoo.es)

Sírvase atender conforme lo solicito por ser legal mi petición.

Firmo con mi abogado patrocinador.

  
Rosa Matilde Almeida Olivo.  
PETICIONARIA

  
Dr. Francisco Morales Gómez.  
MATRICULA No 8460 CAP.  
0998712349

20