

DATOS DEL PREDIO:

PROPIETARIO: herederos de los señores Jaime Oswaldo Benítez Armas, Guillermo Alejandro Benítez Armas y Manuel Antonio Benítez Armas

UBICACIÓN: Lote No. 6

PREDIO: 5190054

FECHA: 24 de marzo de 2021

En atención a oficio S/N, ingresado con Documento SITRA Registro GADDMQ-AZCA-DAF-2021-0820-E, ingresado el 19 de abril del 2021, mediante el cual los cónyuges: LUIS ADAN FLORES NAVARRETE y MARÍA ELVIA LUGMAÑA CUALCHI; y, los cónyuges: SANTOS FIDEL FLORES NAVARRETE y PIEDAD ROCÍO COBA FLORES, en calidad de propietarios y supuestos vendedores, en conjunto con los cónyuges: EDISON ROLANDO FLORES LUGMAÑA y ADRIANA VERÓNICA QUINCHIGUANGO FARINANGO, (supuestos compradores) solicitan la subrogación de la Primera, Especial y Preferente Hipoteca que pesa sobre el LOTE No. 3, desmembrado del lote de mayor extensión No. 154, Predio 1205724, ubicado en la lotización la Morenita, Parroquia Calderón, en garantía por la ejecución de obras de urbanización, al respecto manifiesto lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Los señores Jaime Oswaldo Benítez Armas, Guillermo Alejandro Benítez Armas y Manuel Antonio Benítez Armas, son propietarios de derechos y acciones, del lote de terreno No. 6, de 20.234m² de superficie, producto de la subdivisión de un lote de mayor extensión, que fuera aprobada según informes No. 10412 ZN de 5 de octubre de 1995, predio situado en la Parroquia Llano Chico, de este Cantón, adquirido por partición y adjudicación, según acta transaccional, celebrada el 31 de agosto de 1992, aprobada mediante sentencia dictada por el señor Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 6 de marzo de 1997, protocolizada el 14 de enero de 1998, ante el Notario Doctor Raúl Gaybor, inscrita el 25 de mayo de 1998.

En la mencionada acta transaccional, los propietarios expresan la voluntad de donar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el lote No. 6.

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión Pública ordinaria de 28 de abril de 2005, al considerar el informe No. IC-2005-135 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, resolvió aceptar la donación que realizan los señores Oswaldo Benítez armas, Guillermo Alejandro Benítez armas y herederos de Manuel Antonio Benítez Armas, a favor del I. Municipio de Quito, con beneficio de inventario, del lote de terreno signado con el No. 6 de 20.234 m², ubicado en la parroquia Llano Chico, para ser destinado a la

implantación de: Unidad Educativa, coliseo, área recreativa, centro de salud, unidad de policía y parqueaderos.

2

Resolución No. 1524, emitida por el Concejo Metropolitano, de fecha 11 de mayo del 2011 formaliza la aceptación de donación.

En cumplimiento al Informe IC-2005-135 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, que dispone: *“con la Resolución del Concejo, se notifique a la Administración Calderón a fin de que continúe con el trámite de escrituración de la donación, hasta su inscripción en el Registrador de la Propiedad”*, la Administración a través de las áreas correspondientes, realizó las gestiones pertinentes, para lo cual los donantes comparecen conjuntamente con las autoridades municipales a la suscripción de la escritura de donación de derechos y acciones, trámite que se lo realiza en la Notaría Décimo Tercera del Cantón Quito, a cargo del Doctor Miguel Altamirano de 15 de diciembre del 2009.

De acuerdo al oficio No. DJ-391-2017 de 06 de noviembre de 2017, el Administrador Zona de la época Dr. Henry Valencia ha indicado al Director Metropolitano de Gestión Bienes Inmuebles, lo siguiente: *“(...) A fin de concluir con la inscripción de la escritura de donación, con fecha 16 de septiembre del 2011, se ingresa por segunda ocasión el expediente con los documentos que fueron solicitados por el Registrador de la Propiedad en la primera revisión, pero lamentablemente con fecha 19 de septiembre se entrega el reporte con el cual solicitan nuevamente los documentos que ya fueron presentados, y además realizan otras observaciones las mismas que por varias ocasiones han sido tema de análisis con diferentes funcionarios del Registrador de la Propiedad.*

De las últimas gestiones realizadas se desprende que con oficio RPDMQ-DESPACHO-2016-806-OF, de fecha 03 de mayo del 2016, el Dr. Pablo Falconí Castillo, Registrador de la Propiedad Encargado, en respuesta a Oficio SZ-004-2016-CH DJ-AZCA 00474 de 19 de abril del 2016, señala nuevamente las razones por las que no se ha procedido a inscribir las escrituras de donación de los señores Beatriz Irene Benítez Rodríguez y Otros.

Cabe mencionar que una de las recomendaciones de la Administración Zonal Calderón sobre el tema, a fin de obtener la titularidad de dominio del inmueble fue que se inicie el respectivo Juicio de Prescripción con fundamento en lo dispuesto por el Art. 64-A, de la Ley de Modernización del Estado que dice: “Los bienes inmuebles que estén en posesión material de buena fe, no interrumpida de las instituciones del Estado por más de cinco años, y que carecieren de títulos de propiedad legalmente inscritos a nombre de dichas instituciones, pasarán, por mandato de esta Ley. A ser de propiedad de las poseionarias. Los registradores de la propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallaren ubicados inscribirán las transferencias de dominio, previo auto que, al efecto expedirán los jueces competentes, a petición de parte”. Al efecto siguiendo con el procedimiento constante en el Art. 1 y 2, de la Consulta formulada por la Corte Superior de Justicia de Nueva Loja, según Suplemento No. 144, de 18 de agosto del 2000.

Con oficio DJ-233-2016, de fecha 31 de octubre del 2017, se solicita a la Subprocuraduría Metropolitana si es procedente en aplicación a las recomendaciones referidas se inicien las acciones legales que correspondan para proceder a la

regularización del bien inmueble; contestando a su vez Procuraduría Metropolitana que es pertinente iniciar las acciones legales (...)”.

3

Del expediente que consta en los archivos de la Administración Zonal de Calderón, se verifica que Con Acta de Sesión del Comité de Seguimiento del caso No. 10 GADDMQ-CMLCC-SEC-2018, los miembros del Comité resolvieron “(...) *por unanimidad que, por medios de Secretaría se remita oficio adjuntando copia certificada de esta Acta y de los informes preliminar y jurídico a los señores: Soledad Benítez Burgos, Susana Castañeda Vera y Luis reina Chamorro, con el fin de que conozcan las actuaciones realizadas por esta Comisión Metropolitana*”.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2020-0168-M de 24 de junio de 2020, la Subprocuradora Zonal de la Administración Calderón informa a la Administradora Zonal las acciones realizadas, referente al proceso de donación del predio Nro. 5190054 denominado Lote No. 6, donde se encuentra construida una infraestructura denominada “Casas Somos Llano Chico”, en la cual indico que “(...) 3.- *Mediante Oficio No. DMF-DIR-0384-2019 de 12 de abril de 2019, la Directora Financiera indico al Administrador Zonal Calderón de esa fecha, que para el pago del impuesto predial para el proceso de regularización a favor de municipio se requiere entre otros, se “(...) debe actualizar toda la ficha catastral para proceder con la legalización de la transferencia de dominio a favor de la municipalidad*””, ya que la fecha se puede apreciar 3 propietarios: *Benítez Armado Guillermo desde el 2013 al 2019, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del 2012 al 2015, Benítez Armado Guillermo Alejandro y otros desde 2019. 4.- Mediante Oficio No. DMF-DIR-0622-2019 de 05 de junio de 2019, la Directora Metropolitana Financiera, indicó al Administrador Zonal Calderon de esa fecha, que para proceder con la actualización de la ficha catastral se requiere los siguientes documentos:*

Certificado actualizado del registro de la propiedad

Copia de la escritura madre

Copia de la donación realizada al Municipio de Quito

Copia de la sentencia de partición Judicial del año 1998

Plano de Partición

5.- En base al requerimiento de la Directora metropolitana Financiera esta administración a partir del 16 de julio de 2019, al conocer el caso, solicitó a Registro de Propiedad el certificado de gravamen, certificado que fue emitido el 29 de octubre de 2019

6.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2019-1999-O de 20 de noviembre de 2019, se solicitó a la Directora Metropolitana Financiera, la actualización de la clave catastral y se remitió la siguiente documentación conforme lo solicitado en el Oficio No. DMF-DIR-0622-2019 DE 05 de junio de 2020:

Certificado actualizado del registro de la propiedad

Copia de la escritura madre

Copia de la donación realizada al Municipio de Quito

Copia de la sentencia de partición Judicial del año 1998

Plano de Partición.

7.- Con Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1641-O de 09 de diciembre de 2019, el

4

Coordinador de Gestión Catastral Especial, informó al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles lo siguiente: "(...) solicita informar, y de ser el caso, enviar la escritura de DONACIÓN debidamente registrada, considerando que en el punto 7 de este oficio solo se menciona a la minuta"

"Por otro lado, esta Dirección informa que se procederá a solicitar el borde de quebrada a la unidad correspondiente a fin de saber con exactitud el área a ser donada, toda vez que este no está graficado en el levantamiento inicial y en el ACTA NOTARIAL, linderos sur dice que colinda con BORDE DE QUEBRADA".

"Finamente esta Dirección solicita su apoyo en la coordinación con la Administración Zonal Calderón a fin de contar con el plano en digital del levantamiento para poder solicitar el mencionado borde, así como el plano de fraccionamiento descrito en el punto No. 4".

8.- En base a lo indicado por el Coordinador de Gestión Catastral Especial, esta Administración procedió realizar a una inspección al lote 6 del predio 5190054, verificando que existe desactualización de obras en infraestructura en el plano topográfico así como también desplazamiento de lindero sur junto al borde superior de quebrada, que deben ser corregido para poder determinar el área real a ser donada.

En virtud de lo antes indicado, en la actualidad la Administración se encuentra realizando un nuevo levantamiento planimétrico, a fin de obtener el área real de lote 6, lo cual permitirá realizar la actualización de la ficha catastral".

Mediante Acción de Personal No. 000006588 de 10 de julio de 2020, se nombró a la Scлга. Jassmín Vargas Borja, como Administradora Zonal Calderón.

Con memorando Nro. GADDMQ-DMC-AZC-2020-0186-M de 10 de julio de 2020, la Responsable de Catastros remitió a la Directora de Gestión de territorio la información requerida sobre el borde superior de quebrada colindante con el predio 5190054, ubicado en la parroquia Llano Chico.

Se retoma comunicación con los herederos de los señores Jaime Oswaldo Benítez Armas, Guillermo Alejandro Benítez Armas y Manuel Antonio Benítez Armas, sin embargo, es factible llegar a un acuerdo, por lo que como Administración se decide realizar el proceso de expropiación.

Por lo que el 30 de noviembre de 2020, la responsable de catastros de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-DMC-AZC-2020-0294-M solicitó al Director Metropolitano de Catastro el monto por expropiación parcial del predio 5190054, en el que se indica que la información de avanzada fue emitida mediante correo electrónico el 18 de noviembre de 2020 a la Coordinación e Catastro Especial.

Con memorando Nro. GADDMQ-DMC-2020-0869-M de 04 de diciembre de 2020, el Director Metropolitano de Catastro remitió el Informe Técnico No. DMC-GCE-2020-417 de 3 de diciembre de 2020.

Dentro del Informe Técnico No. DMC-GCE-2020-417 de 3 de diciembre de 2020, se señala lo siguiente:

Avaluó terreno 2020 (USD)	624.113,68
Área terreno (m2)	20.234,00
Valor m2 (USD.)	30,84

Denominación	Área (m2)	Valor (USD.)	m2	Avalúo 2020 (USD.)
Centro Infantil	2.111,64	30,84		65.122,98
Centro de desarrollo comunitario	2.694,26	30,84		83.090,98
Total	4.805,90			148.213,96
Plusvalía				0,00

5

Se informan que el avalúo del terreno que ocupan la Casa Somos Llano Chico y el Centro Infantil en el predio 5190054, es de 148.213,96 dólares.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMC-AZC-2020-0302-M de 07 de diciembre de 2020 la responsable de catastros de la Administración Zonal Calderón, remitió en informe antes referido al Director de Gestión de Territorio.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2020-2408-M de 09 de diciembre de 2020 el Director de Gestión de Territorio, remite a la Subprocuradora Zonal el informe de valoración parcial del predio 5190054, emitida por la Dirección metropolitana de Catastros. Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2020-0596-M de 14 de diciembre de 2020, la Subprocuradora Zonal, solicita al Director Administrativo Financiero "(...) que en virtud del informe presentado por los funcionarios de Catastros, se sirva indicar, cual es el monto invertido en dicho predio por el Municipio de Quito, en referencia a la(s) construcción(es) realizada(s); así como el detalle de los procesos de contratación realizados y qué autoridad suscribió dichos contratos. Así mismo, se solicita se indique si hasta la presente fecha se ha destinado algún recurso para adecuar o mejorar el funcionamiento de dichas construcciones, y cuál es el uso que se les está dando en la actualidad".

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2021-009-M de 14 de enero de 2021, el Director Administrativo Financiero señaló "La construcción del CDC de Llano Chico, se realizó en dos etapas:

Para la primera etapa se suscribió el Contrato de Obra No. 037-2012, código de obra MCO-AZCA-419-99-12 "CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DEL CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO LLANO CHICO", entre el Eco. Luis Reina Chamorro, Administrador Zonal de Calderón y el Arq. Rubén Cáceres, Contratista adjudicado de la obra, el 20 de noviembre de 2012, por el valor de USD \$132.239,47 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES CON 47/100).

En la segunda etapa se suscribió el Contrato de Obra No. 01-2013, código de la obra COTO-AZCA-4113-53-13 "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO LLANO CHICO, BLOQUES DE LUDOTECA, BIBLIOTECA, GARITA Y CERRAMIENTO, SECTOR 4, PARROQUIA LLANO CHICO", entre el Eco. Luis Reina Chamorro, Administrador Zonal de Calderón y el Ing. Marcelo Rodríguez, Contratista adjudicado de la obra, el 28 de mayo de 2013, por el valor de USD \$ 217.050,31 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA DÓLARES CON 31/100).

6

Con fecha 15 de noviembre de 2013, se suscribe el Contrato No.2-2013 **Contrato Complementario de la obra “CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO LLANO CHICO, BLOQUES DE LUDOTECA, BIBLIOTECA, GARITA Y CERRAMIENTO, SECTOR 4, PARROQUIA LLANO CHICO”**, por la suma de **USD \$ 61.750.01** (SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON 01/100).

En diciembre del año 2013, se cancela la Planilla de liquidación del Contrato No. 01-2013 COTO.AZCA-4113-53-13, por la suma de **USD\$ 89.851.99** (OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON 99/100), autorizado por la Ing. Vanessa Bolaños, Administradora Zonal de Calderón.

En el mes de diciembre de 2015, se realiza la Recepción Definitiva del contrato principal y complementario del proceso COTO-AZCA-4113-53-13, y se cancelan los reajustes definitivos de precios, por la suma de **US\$ 66,24** (SESENTA Y SEIS DÓLARES CON 24/100) y **USD \$ 55,10** (CINCUENTA Y CINCO DÓLARES CON 10/10) respectivamente”

Con Informe Técnico Nro. AZC-DGT-UTV-IP-2021-003 de 18 de febrero de 2021, la Jefa de Territorio concluyó “(...) la Unidad de Territorio y vivienda de la Administración Zonal Calderón, emite criterio técnico favorable para que se inicie el proceso de expropiación parcial de las áreas donde se encuentra construido el centro infantil y la CASA SOMOS LLANO CHICO con un área de 4.805,90 m2 del predio 5190054 (...)”

Con informe social de 16 de marzo de 2021, el Director de Gestión Participativa ha señalado “Debido a la falta de implementación de proyectos como Casa Somos, en la Parroquia de Llano Chico, se ha visto necesaria la creación de espacios, donde se pueda atender a los grupos de atención prioritaria, mediante capacitaciones y talleres que mejoren su calidad de vida, por lo cual, es imprescindible la adquisición del predio en cuestión.

La implementación de la infraestructura en el predio 5190054, para la ejecución del Proyecto Casa Somos es viable y necesaria porque permite la participación e inclusión de los habitantes del sector en otras actividades fuera de su vida cotidiana.

Utilizar el predio No. 5190054 de manera adecuada, evita que este lugar se convierta en un espacio peligroso para las personas moradoras y permite que la ciudadanía se apropie simbólicamente de los espacios públicos para su participación activa en distintas actividades que mejorarán su calidad de vida”.

BASE LEGAL:

DONACIÓN

CÓDIGO CIVIL

El artículo 695, menciona: “Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere sin ellas el dominio”.

7

El artículo 712, dispone: “*Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena*”.

El artículo 1402, indica: “*La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta*”.

El artículo 1416, establece: “*No valdrá la donación entre vivos de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública e inscrita en el correspondiente registro*”.

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

El artículo 460, reza: “*Forma de los contratos.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos (...)*”.

REGLAMENTO GENERAL PARA LA ADMISNTIRACIÓN, UTILIZACIÓN, MANEJO, Y CONTROL DE BIENES E INVENTARIOS DEL SECTOR PÚBLICO

El artículo 135, señala: “*Procedencia.- Cuando no fuere posible o conveniente la venta de los bienes con arreglo a las disposiciones de este reglamento, la máxima autoridad o su delegado señalará la entidad u organismo del sector público, institución de educación, de asistencia social o de beneficencia, a la que se transferirá gratuitamente los bienes. Cuando se trate de entidades u organismos públicos con persona jurídica distinta, se priorizará lo dispuesto en la Ley en Beneficio de las Instituciones Educativas Fiscales del país, publicada en el Segundo Registro Oficial Suplemento No. 852 del 29 de diciembre de 1995 , que dispone remitir anualmente la lista de bienes obsoletos al Ministerio de Educación para la selección del beneficiario.*

En el caso de bienes que se han dejado de usar en la entidad u organismo, estos serán dados en transferencia gratuita a entidades del sector privado que realicen labor social u obras de beneficencia, y que no tengan fines de lucro; siempre y cuando se evidencie que tales bienes no son de interés dela entidad u organismo propietaria de los mismos.

El artículo 136, manda: “*Informe previo.- Antes que la máxima autoridad o su delegado resuelva en el sentido y alcance lo señalado en el artículo anterior, será necesario que el titular de la Unidad Administrativa, o quien hiciera sus veces, emita un informe luego de la constatación física en la que se evidenció el estado de los bienes y respaldada por*

el respectivo informe técnico al tratarse de bienes informáticos, eléctricos, electrónicos, maquinaria o vehículos. En dicho informe deberá constar que no fue posible o conveniente la venta de estos bienes”.

8

El artículo 137, indica: “*Valor.- El valor de los bienes objeto de la transferencia gratuita será el que conste en los registros contables de la entidad u organismo que los hubiere tenido a su cargo, el registro contable del hecho económico se registrará a lo establecido por el ente rector de las finanzas públicas. Siempre que se estime que el valor de registro es notoriamente diferente del real, se practicará el avalúo del bien mueble de que se trate. Dicho avalúo será practicado por quien posea en la entidad u organismo los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorarlos bienes de la entidad u organismo que realice la transferencia gratuita, conjuntamente con otro/a especialista de la entidad u organismo beneficiario. De no existir quien posea los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes, se recurrirá a la contratación de un perito según la naturaleza y características de los bienes de que se trate, y de acuerdo al presupuesto institucional”.*

El artículo 138, dispone: “*Entrega Recepción.- Realizado el avalúo, si fuere el caso, se efectuará la entrega recepción de los bienes, dejando constancia de ello en el acta entrega recepción de bienes que suscribirán inmediatamente los Guardalmacenes o quienes hagan sus veces, el titular de la Unidad Administrativa y el titular de la Unidad Financiera de la entidad u organismo que efectúa la transferencia gratuita. De haberse practicado el avalúo que se señala en el artículo 85 de este reglamento, la eliminación de los bienes de los registros contables de la entidad u organismo se hará por los valores que consten en aquellos. Si la entidad u organismo beneficiado por la transferencia gratuita perteneciere al sector público, se ingresarán los bienes en sus registros por el valor del avalúo practicado”.*

DECLRATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

El artículo 84 establece: “*Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- 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;(...)*
- e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;*

f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley, y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública distrital correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad y continuidad, solidaridad, subsidiariedad, participación y equidad; (...)"

El artículo 86 indica: "Concejo Metropolitano.- El concejo metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano. Estará integrado por los concejales o concejalas elegidos por votación popular de conformidad con previsto en la Ley de la materia electoral. El alcalde o alcaldesa metropolitana lo presidirá con voto dirimente. En la elección de concejales o concejalas metropolitanos se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución".

El artículo 87 expresa: "Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)
- d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- e) Aprobar el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del concejo metropolitano de planificación, los gobiernos parroquiales y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de aquellos;
- f) Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo metropolitano, que deberá guardar concordancia con el plan metropolitano de desarrollo y de ordenamiento territorial y garantizar una participación ciudadana en la que estén representados los intereses colectivos del distrito en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas;(...)"

El artículo 446 señala: "Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago".

El artículo 447 indica: "Declaratoria de utilidad pública.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto

debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón.

Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública”.

El artículo 452 dice “Forma de pago.- La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas”.

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

El artículo 30 dice: “Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión”.

El artículo 66 determina: “*El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. El anuncio del proyecto será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación*”.

El artículo 91 indica: “*Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.- A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:*

1. *Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.*
2. *Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...)*”.

LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

El artículo 58 indica: “*Declaratoria de utilidad pública. Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.*

A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.

La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseedores y a los acreedores hipotecarios. La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia ley.

La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social.

El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes”.

ORDENANZA 001 CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo IV.6.148 señala: *“Base legal.- Para efectos de esta normativa, la expropiación por causa de utilidad pública o interés social se aplicará en los casos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo el procedimiento establecido y el pago de la correspondiente indemnización, conforme lo establecido en la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública”.*

El artículo IV.6.149 dice: *“Ámbito.- Esta normativa contiene normas de obligatorio cumplimiento que regulan el procedimiento de los trámites administrativos de expropiación que lleva a cabo la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito y empresas con el objeto de cumplir sus fines específicos”.*

El artículo IV.6.150 manda: *“Jurisdicción.- Esta normativa regirá en todo el Distrito Metropolitano de Quito”.*

El artículo IV.6.151 manifiesta: *“Competencia.- Son competentes para tramitar los expedientes expropiatorios, la Administración Central a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles las administraciones zonales a través de las subprocuradurías, las empresas públicas metropolitanas, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, que necesiten expropiar bienes para brindar servicios, ejecutar obras públicas, para la construcción de vivienda de interés social o programas de reasentamiento”.*

El artículo IV.6.152 expresa: *“Trámites.- Las entidades mencionadas en el artículo anterior, serán responsables de tramitar los expedientes expropiatorios relacionados a asuntos de su competencia:*

- a. Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), agua potable, alcantarillado, acueductos, generación hidroeléctrica, saneamiento ambiental;*
- b. Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), vías, parques, plazas, jardines, obra pública y terminales, paradas;*
- c. Empresa Pública Metropolitana de Rastro Quito (EMRAQ-EP), camales;*
- d. Empresa Pública Metropolitana de Aseo, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de basura;*
- e. Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, proyectos del Aeropuerto de Quito y de las competencias que asuma;*
- f. Empresa Pública Metropolitana de Logística para la Seguridad y la Convivencia Ciudadana, proyectos para la seguridad ciudadana;*
- g. El Instituto Metropolitano de Patrimonio, bienes culturales y patrimoniales;*
- h. Administración Central, proyectos distritales;*

i. Administraciones zonales, vías locales y proyectos zonales; y, j. Otras de carácter municipal.

Cualquiera de estas entidades podrá tramitar además expropiaciones que tengan relación con sus propias necesidades, siempre que sean inherentes a sus funciones y competencias. En los casos de obras o servicios que impliquen una actuación conjunta de dos o más entidades o dependencias, el proceso podrá ser tramitado en más de una de ellas, bajo la responsabilidad y coordinación de la entidad competente, y además según la necesidad y prioridad en la ejecución de la obra o prestación de servicio”.

El artículo IV.6.153 dice: “Requisitos.- Previo a proceder al trámite expropiatorio, el Municipio, sus dependencias o entidades, deberán contar con un proyecto aprobado por el Concejo Metropolitano o por la máxima autoridad de la entidad o dependencia requerientes y disponer de la asignación presupuestaria suficiente para la ejecución de la obra proyectada y para el pago de las indemnizaciones necesarias, siempre y cuando dicha obra se encuentre debidamente programada por la dependencia municipal ejecutora, cumpliendo el procedimiento previsto en esta normativa, excepto los casos de emergencia o fuerza mayor, cuya ejecución esté aprobada por la máxima autoridad.

No obstante a lo indicado en el párrafo anterior, las dependencias municipales requerientes deberán contar con su respectivo presupuesto; para el caso de las administraciones zonales y Administración Central Municipal deberá ser solicitado a la Dirección Metropolitana Financiera, mientras se está elaborando la proforma presupuestaria en la Comisión de Presupuesto y Finanzas del año anterior a la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación.

La partida presupuestaria con los fondos que se han asignado para la expropiación será inamovible, a no ser que el Concejo Metropolitano deje sin efecto tal expropiación por alguna razón justificada; de no ser así, deberá reasignarse en el nuevo presupuesto únicamente para expropiaciones”.

Resolución No. AG-45-2018, de 28 de agosto de 2018, de la Administración General contiene el “INSTRUMENTO QUE REGULA EL PROCESO PARA ANUNCIO DEL PROYECTO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, mediante el cual, en el Título II, artículo 4 dice “De los Requisitos.- Cuando la máxima autoridad o el Concejo Metropolitano haya decidido ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, entre otros, que requieran la ejecución de obra pública; el órgano, unidad o área requiriente y responsable de ejecutarla previo a solicitar el anuncio del proyecto para obras públicas; cumplirán con la obtención de los siguientes requisitos:

I. Proyecto debidamente aprobado por la máxima autoridad o por el Concejo Metropolitano, según corresponda, de los respectivos actos legislativos o administrativos con los cuales se aprobó el proyecto, documentos que se anexarán en copia debidamente certificada por la secretaría General del Concejo Metropolitano o quien corresponda.

2. *Informe técnico y justificativo del proyecto, el cual contendrá el respectivo análisis descriptivo, necesidad, plano en formato digital, área de influencia del proyecto, plazo de inicio de obra y su implementación, y la no oposición al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial.
Preferentemente y de ser factible se anejará a este informe: la certificación presupuestaria, el Plan Operativo Anual y del Plan Anual de Contrataciones de la dependencia ejecutora de la obra; caso contrario, la máxima autoridad del órgano, unidad o área requirente en su solicitud formalizará el compromiso de incluir la ejecución de la obra en el plazo no mayor a tres años desde la fecha del anuncio del proyecto;*
3. *Ficha catastral en el que conste los datos del o los predios afectados por el proyecto a ejecutarse (número de predio y clave catastral), así como la respectiva valoración del año inmediato anterior a la fecha del anuncio del proyecto, y;*
4. *Hoja de ruta, constante en anexo a la presente Resolución”.*

CRITERIO:

La Corte Suprema en sentencia de 27 de noviembre de 2002 publicada en el Registro Oficial No. 28 de 24 de febrero de 2003 indica que: “(...) *el título no es suficiente para producir la tradición de inmuebles; que la venta de una sucesión hereditaria sobre inmuebles, al igual que cualquier título traslativo del dominio de bienes raíces requiere para su perfeccionamiento, además del otorgamiento del contrato por escritura pública, de la inscripción del título en el correspondiente registro de la propiedad, pues es éste el único medio de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el país (...)*”.

La Corte Nacional de Justicia, en su fallo dentro del expediente 101, publicado en el Registro Oficial Suplemento 322, 16 de Agosto del 2012., reitera lo señalado en años anteriores y realiza el siguiente análisis “(...) *El artículo 691 ibídem (Código Civil) dice que para que la tradición sea válida se requiere de título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.; por tanto, nuestro sistema claramente distingue entre el título y el modo para que opere la tradición, que en el caso de bienes inmuebles, requiere, de su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme el artículo 702 del Código Civil.-Por tanto, una cosa es que exista un título traslativo de dominio válido y otra que el mismo tenga plena eficacia y surta sus efectos (transferir la propiedad) con la inscripción.-El contrato de compraventa de bienes raíces se reputa perfecto desde que se ha celebrado por escritura pública (esto es ante un notario), sin que el hecho de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad afecte su validez y se lo considere nulo, como erróneamente afirma el recurrente; en otras palabras, tal inscripción no es un requisito para la validez de esta clase de contratos, sino para su eficacia y efectos de perfeccionamiento.-Una vez celebrado el contrato con las solemnidades que la ley exige (escritura pública), éste es un instrumento que genera derechos y obligaciones para las partes; así tenemos que faculta al comprador para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, a fin de que opere la tradición; así también para las partes o terceros que se consideren afectados para iniciar las acciones que estimen pertinentes,*

como son la nulidad, rescisión, etc.; y naturalmente, el computar el tiempo que la ley otorga para ejercitar tales acciones-Esta clase de contratos (venta de inmuebles) se perfecciona con su otorgamiento por escritura pública, esto es, cuando se lo suscribe ante un notario público y la matriz se incorpora al registro de escrituras públicas que por mandato legal debe llevar el notario (la ley no se refiere en este caso al registro de la propiedad sino al protocolo o registro del notario), siendo la fecha de su celebración cuando entra en vigencia el contrato y surte plenos efectos, entre los que se cuenta la posibilidad de ejercitar acciones y su prescripción (...)”.

El mismo criterio manejó la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, en su sentencia de 25 de febrero de 2014, dentro del juicio Nro. 1236-2011, señaló “(...). Por otro lado, desde el momento en que se inscribe dicho contrato en el Registro de la Propiedad; se transfiere el derecho de dominio y todas las consecuencias legales que esto conlleva (...)”.

Por lo señalado en la norma legal y jurisprudencia indicada, todos los títulos traslativo del dominio de bienes raíces incluida la donación, requiere para su perfeccionamiento la inscripción del título en el correspondiente registro de la propiedad, siendo una solemnidad especial para transferir el dominio.

Por lo tanto, al no haberse perfeccionado la donación y al fallecer uno de los donantes, dicho documento se vuelve inválido, pues el título de dominio pasa a ser de los herederos del titular del bien; es decir, de acuerdo a la doctrina señala que “*En nuestra legislación la sucesión es entendida como la transmisión de derechos de un sujeto a otro, y en la sucesión por causa de muerte es el “paso de todo el patrimonio de una persona natural (a) otro sujeto de derechos (que puede ser único o múltiple)”* (Holguin, J. L. (2008). Manual Elemental de Derecho Civil Ecuatoriana, Volumen VI. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones, pág. 1).

Para el profesor Guillermo Bossano (1983) la sucesión por causa de muerte es “*la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones que forman el patrimonio de una persona 20 muerta a la persona o personas que sobreviven y que son llamadas a suceder por voluntad del testador o por mandato de la ley*” (Bossano, G. (1983). Manual de Derecho Sucesorio, Tomo I. Quito: Editorial Voluntad, pág. 26).

Nuestro Código Civil determina que la sucesión por causa de muerte es un derecho real, ya que “*la configura como una relación jurídica directa de los titulares de la herencia con la herencia, de manera que pueden hacer valer su derecho frente a todos. Esto caracteriza a los derechos reales y se da plenamente en la sucesión*” (Larrea Holguin, J. (2008). Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen VII. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones, pág. 5).

De esta manera podemos concluir que los derechos hereditarios tienen su origen desde que inicia la sucesión por causa de muerte, es decir desde que la persona que fallece trasmite, mediante testamento o por mandato de la ley, su patrimonio a quien o quienes sobreviven, y son su heredero o sus herederos.

CONCLUSIÓN


Por lo señalado, quienes ejercen el título de dominio sobre el bien que se pretendió ser donado, ya no son los que suscribieron ante el notario público su voluntad de donación, sino sus herederos por derecho de sucesión.

16

Al existir nuevos titulares de dominio y teniendo en claro que la donación es la voluntad de los dueños del bien se debe realizar dicho acto con los titulares actuales de dominio.

Sin embargo, la declaratoria de utilidad pública es una voluntad unilateral, de acuerdo a lo señalado en la normativa legal y metropolitana arriba señalada; por lo que, al existir justificativos sociales, económicos y técnicos señalados en los informes técnico Nro. AZC-DGT-UTV-IP-2021-003, social de 26 de marzo 2021 y memorando Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2021-009-M, se cuenta con los requisitos establecidos a fin de continuar con el trámite establecido en la norma legal.

Atentamente,


Abg. Lorena Donoso
DIRECTORA JURÍDICA AZCA