



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2303-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

Asunto: Expediente de Procuraduría No. 2021-00224

Señor Arquitecto  
Washington Fabián Valencia Cevallos  
**Administrador Zonal Tumbaco (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
Juan Guillermo Montenegro Ayora  
**Director Metropolitano Tributario**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Economista  
Pedro Fernando Núñez Gómez  
**Director Metropolitano Financiero (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
Carlos Alberto Benítez Álvarez  
**Registrador de la Propiedad (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Arquitecto  
Héctor Fernando Zamorano Cevallos  
**Director Metropolitano de Catastro - Funcionario Directivo 5**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Licenciado  
Guillermo Eugenio Abad Zamora  
**Secretario de Movilidad - FD3**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Ingeniera  
Diana Vanessa Eras Herrera  
**Administradora General**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2303-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

Reciba usted un cordial saludo por parte del suscrito.

Para su conocimiento y los fines pertinentes remito Resolución No. 0282B, que corresponde al Expediente de Procuraduría No. 2021-00224.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Gabriel Arturo Terán Tuz  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Anexos:

- 0282B 2021-00224 IC 2021-08-03 Proyecto de Resolucion 3 rv FB GT(1)-signed.pdf



Documento Firmado  
electrónicamente por  
**GABRIEL ARTURO  
TERÁN TUZ**



Expediente Procuraduría No. 2021-0224

Señores:

**Pablo Borja Poveda, Fernando Borja Poveda,  
Claudia Cordero Forlenza y Carlos Stacey Dobronsky**  
Correo electrónico: [cstacey@netlife.ec](mailto:cstacey@netlife.ec)

Señores:

**Edison Fierro Dobronsky y Tatiana Ortiz Ortiz**  
Correo electrónico: [fierroedison@hotmail.com](mailto:fierroedison@hotmail.com)

**Fideicomiso Auqui Nuevo**

A pesar de haber sido notificado en persona, a través de su representante legal, no ha señalado domicilio

**Dirección Metropolitana de Catastro**

**Dirección Metropolitana Tributaria**

**Administración General**

## RESOLUCIÓN No. 0282B

### 1. Competencia

1. El artículo 132 del Código Orgánico Administrativo («COA») establece que «el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada».

2. Por su parte, la Procuraduría General del Estado, en sus pronunciamientos No. 00982 de 05 de octubre de 2018, y 02507 de 2 de septiembre de 2015, se ha ratificado en los criterios establecidos por la ex Corte Suprema de Justicia (hoy Corte Nacional de Justicia)<sup>1</sup>:

*“[...] El sentido de la revisión de este requisito material se justifica por la aplicación del régimen jurídico de la extinción de los actos administrativos (sic), en razón de su legitimidad: en efecto, sin perjuicio de la intervención de los Tribunales Distritales en la materia, la Administración, en ejercicio de la potestad de autotutela, es competente para dejar sin efecto cualquier acto administrativo nulo de pleno derecho (actos irregulares), explícito o presunto, aún cuando de éste se pueda sostener que se han generado derechos para el administrado, pues, es evidente que los actos nulos de pleno derecho no se pueden consentir, porque afectan al orden público, algo que trasciende al mero interés del destinatario del acto administrativo [...]” (Énfasis añadido)*

3. En este sentido, y según lo dispuesto en el artículo 69 *Ibidem*, en concordancia con lo previsto en el artículo 59 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), mediante Oficio No. GADDMQ-AM-2021-0024-OF, de

<sup>1</sup> Fallo de 31 de enero de 2007, publicado en la Gaceta Judicial No. 3. Serie 18, año CVIII, enero – abril 2007.

7 de enero de 2021, el Alcalde Metropolitano, al ser la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito («GAD DMQ o Municipalidad»), en lo relevante, delegó al Procurador Metropolitano, la sustanciación y resolución de la revisión de oficio de los actos administrativos que se identifican en los Oficios No. GADDMQ-AG-2020-1057-O, emitidos por el señor administrador General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y No. GADDMQ-DM-2020-04590-O, suscrito por el Director Metropolitano de Catastros.

4. A su vez, mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-0185-O de 14 de enero de 2021, el Procurador Metropolitano delegó al Subprocurador Metropolitano la «sustanciación y resolución de la revisión de oficio de los actos administrativos identificados en los oficios (i) GADDMQ-AG-2020-1057-O del administrador General y, (ii) GADDMQ-DM-2020-04590-O del Director Metropolitano de Catastros».

5. En consecuencia, conforme lo dispone el artículo 65 del COA, este órgano es competente en razón de la materia, territorio, tiempo y grado para resolver el presente procedimiento de revisión de oficio.

## **2. Actos administrativos que han sido sometidos a la potestad extraordinaria revisora de la administración**

6. Tal como se ha manifestado en la Orden de Procedimiento No. 102A de 04 de febrero de 2021, los actos administrativos objeto de la revisión de oficio (los «Actos Administrativos»), son los siguientes:

(i) El Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-03499-O, de 21 de agosto de 2020, emitido por el señor Erwin Arroba Padilla, en su momento, Director de la Dirección Metropolitana de Catastro («DMC»); y,

(ii) La Resolución de 10 de septiembre de 2020, suscrita por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Director encargado de la DMC de aquella época. La Resolución emitida, no consta numerada en el Sistema de Trámites SITRA de la Municipalidad, ni en ningún otro sistema de gestión documental que use para el efecto la DMC. No obstante, se encuentra prevista en la protocolización No. 2020-17-01-21-P01254 de 05 de octubre de 2020, realizada en la Notaría Vigésima Primera del cantón Quito.

7. Los Actos Administrativos, en lo relevante, resolvieron deslindar y actualizar el catastro de la parte sobrante del fundo Auqui Grande, de propiedad de los herederos de la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja. Según se establece textualmente en los referidos documentos, después del procedimiento realizado por la DMC, se «ingresó al sistema catastral un total de 20 lotes», de conformidad con la información que habría sido proporcionada por el señor Fernando Augusto Borja Poveda.

## **3. Personas destinatarias de los efectos de la presente revisión de oficio**

8. La señora Rosa Poveda Ormaza de Borja fue propietaria del fundo «Auqui Grande (parte alta)», adquirido mediante escritura pública de 15 de abril de 1950, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de mayo de 1950.

9. Después del fallecimiento de la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja, sus hijos, los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda, en calidad de herederos universales, realizaron la posesión efectiva de los bienes de la causante mediante acta notarial realizada el 22 de noviembre de 2013, suscrita ante el doctor Juan Villacís Medina, Notario Noveno del cantón Quito, encargado, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 17 de diciembre de 2013.

10. Mediante escritura pública de 28 de marzo de 2019, otorgada ante el Notario Octavo del cantón Quito, Dr. Jaime Espinoza Cabrera, inscrita el 3 de abril de 2019, los señores Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda cedieron porcentaje de los derechos hereditarios de la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja a favor de los señores (i) Carlos Diego Stacey Dobronsky, en un 6,04%; y, (ii) Edison Leonardo Fierro Dobronsky, en un 12,27%.

11. Mediante escritura pública de 13 de diciembre de 2019, suscrita ante la Notaría Septuagésima Primera del cantón Quito, se realizaron las siguientes aportaciones al Fideicomiso Aquí Nuevo: el señor Pablo Fernando Borja Poveda aportó el 40,845% de los derechos hereditarios que le correspondían de los bienes proindiviso dejados por la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja; el señor Fernando Augusto Borja Poveda aportó el 40,845% de los derechos hereditarios que le correspondían de los bienes proindiviso dejados por la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja; el señor Carlos Diego Stacey Dobronsky y su cónyuge, la señora Claudia Paola Cordero Forlenza, aportaron el 6,04% de derechos hereditarios que les correspondían de los bienes proindiviso dejados por la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja; y, el señor Edison Leonardo Alfredo Fierro Dobronsky y su cónyuge, la señora Tatiana Janeth Patricia Ortiz Ortiz, aportaron el 12,27% de los derechos hereditarios que le correspondían de los bienes proindiviso dejados por la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja.

12. En consecuencia, el Fideicomiso Aquí Nuevo (el «Fideicomiso») es el propietario del cien por ciento (100%) de derechos hereditarios de la señora Rosa Poveda Ormaza de Borja y, en esta medida, es propietario del fundo Aquí Grande (parte alta). En efecto, el Fideicomiso es «el administrado» del procedimiento de revisión de oficio de los Actos Administrativos.

13. Por su parte, los señores Pablo Fernando Borja Poveda, Fernando Augusto Borja Poveda, Edison Leonardo Alfredo Fierro Dobronsky, Tatiana Janeth Patricia Ortiz Ortiz, Carlos Diego Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, al tenor de lo previsto en los numerales dos y tres del artículo 149 del Código Orgánico Administrativo («COA»), son considerados como «personas interesadas» (los «interesados») en el procedimiento de revisión de oficio. En efecto, los interesados son titulares de «derechos subjetivos»: son constituyentes y beneficiarios del Fideicomiso.

#### **4. Procedimiento de revisión de oficio**

14. La DMC, mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-04590-O de 20 de diciembre de 2020, solicitó al administrador General del GAD DMQ que se ejerza la potestad de revisión de oficio de los Actos Administrativos; a su vez, el administrador General, mediante Oficio No. GADDMQ-AG-20020-1057-O de 30 de diciembre de 2020 indicó al Alcalde de la Municipalidad que «nos acogemos a la insinuación de revisión de oficio conforme lo solicitado por el Director Metropolitano de Catastro [...]». Según los oficios

antes referidos, los Actos Administrativos ameritarían ser revisados por la máxima autoridad, por las siguientes razones:

- (i) Con el oficio No. GADDMQ-DMC-2020-03499-O, de 21 de agosto de 2020, se habría pretendido marginar e inscribir en el «título respectivo, la información sobre actualización catastral efectuada para cada una de las áreas de la parte sobrante del fundo Auqui Grande, de propiedad de la familia Borja Poveda», violando norma expresa al no constituir ningún acto de inscripción previsto en la Ley de Registro. Respecto de esta solicitud, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito emitió el Oficio No. GADDMQ-RDPMQ-DESPACHO-2020-2050-ME, de 17 de septiembre de 2020, mediante el cual se informó que la solicitud no podía ser atendida como acto de inscripción constantes en la Ley de Registro.
- (ii) La Resolución de 10 de septiembre de 2020, suscrita por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Director encargado de la DMC de aquella época, la cual habría sido protocolizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, pese a que «para realizar los movimientos catastrales e ingreso de predios a favor de cualquier administrado, no se cumplió con la normativa legal y municipal vigente, esto es, literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador; Libro IV.1, Art. IV.1.170 y siguientes del Código Municipal; y, artículo 5 de la Resolución de Alcaldía A-021, de 27 de septiembre de 2019».
- (iii) En ambos casos, los Actos Administrativos habrían sido emitidos incurriendo en incompetencia material, pues la competencia para autorizar subdivisiones y/o fraccionamientos (que, según la Solicitud de Revisión, sería el objeto material de los Actos Administrativos), corresponde a un órgano distinto a la DMC.

15. Mediante Orden de Procedimiento No. 102A de 04 de febrero de 2021, el Subprocurador Metropolitano inició el procedimiento administrativo de revisión de oficio de los Actos Administrativos, misma que fue notificada al administrado y a los interesados de la siguiente manera:

- (i) Al Fideicomiso Auqui Nuevo, legalmente representado por la Fiduciaria de las Américas Fiduciamerica administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., personalmente a su representante legal, señor Juan Francisco Andrade Dueñas el día 05 de febrero de 2021. Según consta en fojas 208 y 328 del expediente, la notificación fue realizada en la dirección «Avenida 12 de Octubre y Lincoln, edificio Mirage, oficina 8-A».
- (ii) A los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda, mediante dos boletas: (a) el 05 de febrero de 2021 y (b) el 09 de febrero de 2021. Según consta en fojas 215 y 228 del expediente, la notificación fue realizada en la dirección «calle Francisco Pizarro N143 y Santa María, Edificio Salgado, Tercer Piso».
- (iii) A los señores Edison Leonardo Alfredo Fierro Dobronsky y Tatiana Janeth Patricia Ortiz Ortiz, personalmente el día 05 de febrero del año 2021. Según consta en fojas 208 y 327 del expediente, la notificación fue realizada en el «pasaje

Guayas E3-141 y Av. Amazonas, edificio General Rumiñahui, piso 4, oficina 401».

- (iv) A los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, según consta en fojas 329 del expediente, el día 11 de febrero de 2021, el notificador de la Procuraduría Metropolitana, señor Gustavo Zambrano, junto con el testigo David Castellanos, sentó razón de imposibilidad de notificación de la Orden de Procedimiento No. 102A ca la siguiente dirección: «Giorgio Vasari y Miguel Ángel, urbanización Bosques de San Pedro casa 21, sector Primavera 1 de la parroquia Cumbayá». Según consta en la razón, la señora Claudia Paola Cordero Forlenza dio la orden de no permitir ingresar al notificador a su lugar de domicilio.
16. A través de escrito presentado el 09 de febrero de 2021, comparece el señor Edison Leonardo Alfredo Fierro Dobronsky al presente procedimiento de revisión de oficio, mediante el cual solicitó copias simples del expediente administrativo.
17. Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-01114-O de 12 de febrero de 2021, el Director Metropolitano de Catastro, Hector Fernando Zamorano Cevallos remitió los informes técnico y jurídico sobre los Actos Administrativos sometidos a revisión.
18. El 18 de febrero de 2021, los señores Pablo Fernando Borja Poveda, Fernando Augusto Borja Poveda, Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza comparecieron y presentaron sus descargos. En el apartado «Prueba Documental», realizaron una solicitud de acceso a la prueba.
19. Con fecha 16 de marzo de 2021, los interesados, señalando el artículo 216 del COA, solicitaron mediante escrito, la «terminación convencional del procedimiento».
20. Mediante escrito de 08 de abril de 2021, los señores Pablo Fernando Borja Poveda, Fernando Augusto Borja Poveda, Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza solicitaron que se declare la caducidad del procedimiento de revisión de oficio.
21. En atención a los escritos presentados por los interesados, el 12 de abril de 2021, la Procuraduría Metropolitana emitió la Orden de Procedimiento No. 186A. En la referida orden, y en virtud de los requerimientos que habían sido realizados previamente, se dispuso:
- (i) Correr traslado a la DMC para que atienda la petición de prueba realizada por los interesados en su escrito de 18 de febrero de 2021. Petición que debería ser remitida en informes, en garantía del derecho a la defensa, previsto en el artículo 76, número 7 de la Constitución de la República del Ecuador.
  - (ii) En virtud de los requerimientos de informes realizados por los interesados, se suspendió el procedimiento administrativo, conforme lo prevé el artículo 162 numeral 2 del COA.
  - (iii) Con respecto a la solicitud de terminación convencional del procedimiento, la misma fue negada, ya que «[la] revisión de oficio versa sobre la eventual nulidad de un acto administrativo; por ende, no es materia transigible».
  - (iv) Finalmente, la solicitud de caducidad invocada por los interesados fue negada por improcedente.

22. Mediante escrito ingresado por los interesados de 04 de mayo de 2021, insistieron en la prueba solicitada el 18 de febrero de 2021.

23. Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0471-O de 04 de mayo de 2021, el Director Metropolitano de Catastro dio atención a la solicitud realizada por la Procuraduría Metropolitana, mediante Orden de Procedimiento No. 186A de 12 de abril de 2021. En lo principal, el informe manifiesta lo siguiente:

*"[...] por la situación de emergencia sanitaria que vive el país y dentro del actual estado de excepción decretado por el Presidente de la República, con lo cual se ha resuelto realizar teletrabajo obligatorio en las instituciones del sector público y privado, se envía la documentación anexa certificada en digital, una vez se supere dicha situación emergente se enviará a su despacho las copias certificadas en físico para los fines legales pertinentes [...]".*

24. Los interesados, mediante escrito ingresado el 13 de mayo de 2021, solicitaron se declare la caducidad del procedimiento administrativo de revisión de oficio.

25. Mediante Orden de Procedimiento No. 264A de 21 de mayo de 2021, esta Procuraduría Metropolitana solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y a la Administración Zonal de Tumbaco se remitan los informes respectivos, con la finalidad de formar la voluntad administrativa del procedimiento de revisión de oficio.

26. Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0644-O de 11 de junio de 2021, el señor Héctor Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro, remitió el informe referente a varias acciones en la emisión de los Actos Administrativos.

27. Mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0714-O de 25 de junio de 2021, remitido por el Arquitecto Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remitió un alcance a los informes técnicos remitidos por la DMC.

28. Mediante Oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DC-2021-1231-OF, el Dr. Ivan Fernando Mora, Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, remitió la información solicitada en orden de procedimiento No. 264A de 21 de mayo de 2021.

29. Mediante Orden de Procedimiento No. 349A de 7 de julio de 2021, esta Procuraduría Metropolitana dispuso poner en conocimiento del administrado y de los interesados, los Oficios Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0644-O de 11 de junio de 2021, remitido por el Arquitecto Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0714-O de 25 de junio de 2021, remitido por el Arquitecto Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2021-1231-OF, remitido por el Dr. Ivan Fernando Mora, Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, todos, adjuntando sus respectivos anexos.

30. Según escrito presentado el 09 de julio de 2021, los interesados se pronunciaron sobre la documentación incorporada al procedimiento mediante Orden de Procedimiento No.

349A; adicionalmente, una vez más, solicitan se declare la caducidad del procedimiento administrativo de revisión de oficio.

31. Mediante Orden de Procedimiento No. 375A de 19 de julio de 2021, notificada el 23 de julio de 2021, se dispuso poner en conocimiento del administrado y de los interesados, el Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2021-1768-O de 14 de julio de 2021, remitido por la Srta. Mgs. Deysi Giovanna Martínez Guachamin, administradora Zonal Tumbaco, con sus respectivos anexos.

32. Con escrito de fecha 23 de julio de 2021, los interesados ingresaron un escrito en el cual insisten en la caducidad del procedimiento.

##### **5. Levantamiento de suspensión de plazos del procedimiento**

33. Como se ha señalado, el 12 de abril de 2021, la Procuraduría Metropolitana emitió la Orden de Procedimiento No. 186A, mediante la cual, considerando los requerimientos de informes realizados por los interesados, suspendió el cómputo de plazos y términos en el presente procedimiento administrativo, de conformidad con lo señalado en el artículo 162 numeral 2 del COA:

*“Art. 162.- Suspensión del cómputo de plazos y términos en el procedimiento. Los términos y plazos previstos en un procedimiento se suspenden, únicamente por el tiempo inicialmente concedido para la actuación, en los siguientes supuestos:*

*[...]*

*2. Deban solicitarse informes, por el tiempo que medie entre el requerimiento, que debe comunicarse a los interesados y el término concedido para la recepción del informe, que igualmente debe ser comunicada.*

*[...]*

*En los supuestos previstos en los números 2, 3 y 4, cuando el órgano competente no haya concedido expresamente un plazo para la actuación o la negociación, el procedimiento administrativo se suspenderá hasta por tres meses”.*

34. Como se observa, esta suspensión debió haber estado vigente hasta el 12 de julio de 2021. No obstante, mediante Decreto Ejecutivo No. 1291, de 21 de abril de 2021, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción en la provincia de Pichincha (el «Decreto»), cuya vigencia concluyó el 20 de mayo de 2021.

35. El artículo 9 del mencionado Decreto, prevé que las funciones del Estado y demás organismos públicos, podrán emitir, de considerarlo necesario, resoluciones que suspendan los términos y plazos sujetos a su procedimiento; en virtud de lo cual, a través de la Resolución No. GADDMQ-PM-2021-0001-R de 22 de abril de 2021, el abogado Santiago Martín Enríquez Castro, Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la época, resolvió:

*“Art. 1.- Disponer la suspensión de términos y plazos, según corresponda, para la sustanciación y tramitación de los medios de impugnación administrativos y tributarios cuyo conocimiento corresponde, por delegación, a la Procuraduría Metropolitana. El cómputo de los términos y plazos se reanudará el día hábil siguiente a aquel en que concluya la vigencia del Decreto.*

*Art. 2.- El Subprocurador Metropolitano a cargo de las impugnaciones administrativas y tributarias podrá disponer de forma motivada, las medidas de ordenación e instrucción*

*estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves a los derechos del administrado en el procedimiento.*

*Art. 3.- Los plazos de prescripción y caducidad para el ejercicio de cualquier derecho vinculado con los medios de impugnación cuyo conocimiento corresponde a la Procuraduría Metropolitana, por delegación, quedarán suspendidos durante el lapso de vigencia del Decreto”.*

36. De lo expuesto, se deduce que, hasta el 21 de abril de 2021 se contaba el plazo de suspensión del presente procedimiento administrativo, de conformidad con la Orden de Procedimiento No. 186A del 12 de abril de 2021, en concordancia con lo establecido en el artículo 162 numeral 2 del COA.

37. En ese sentido, habiendo transcurrido 10 días de suspensión del procedimiento, desde el 12 hasta el 21 de abril de 2021, una vez concluida la vigencia del estado de excepción dispuesto mediante el Decreto 1291, la suspensión de plazos del presente procedimiento se reactivó el 21 de mayo de 2021, con la posibilidad de estar vigente hasta el 08 de agosto de 2021.

38. No obstante, por haberse reunido la totalidad de los informes solicitados mediante las Ordenes de Procedimiento No. 186A y 264A, se dispone el levantamiento de la suspensión del presente procedimiento.

#### **6. Validez del procedimiento**

39. Los interesados han realizado múltiples solicitudes de caducidad del procedimiento de revisión de oficio. En general, el fundamento de la solicitud formulada es el siguiente:

- (i) Desde el 5 de febrero del año 2021 hasta la presente fecha, ha transcurrido en exceso el plazo para que opere la caducidad, conforme lo establece el artículo 132 del COA.
- (ii) En este sentido, los interesados han manifestado que la orden de procedimiento que negó la solicitud de caducidad, «no recoge fielmente la realidad de los hechos, pues el inicio del procedimiento de revisión de oficio fue notificado, como se había dispuesto en el punto 22 del mismo, el día 5 de febrero de 2021, en persona y por correo electrónico». En esta medida, manifiestan que la «notificación» que habría sido realizada por correo electrónico sería válida, de conformidad con lo previsto en el segundo inciso del artículo 164 y del artículo 165 del COA.

40. En atención a lo expuesto, y toda vez que la presente resolución constituye un acto administrativo que es susceptible de generar efectos directos en el administrado y los interesados, se analizará a continuación la petición de caducidad formulada.

#### **6.1. Verificación de los hechos sucedidos en la notificación de la Orden de Procedimiento No. 102A: fecha a partir de la cual habría operado la caducidad del procedimiento de revisión de oficio**

41. Tal como lo manifiestan los interesados, la orden que inició el procedimiento administrativo de revisión fue comunicada, mediante correo electrónico, el día 05 de febrero del año 2021. No obstante, esta comunicación no pudo ser verificada por esta

Procuraduría en su recepción, sino hasta que el 13 de mayo de 2021, fecha en la que los interesados admitieron tal cuestión<sup>2</sup>.

42. Así mismo, conforme se ha expuesto en el párrafo 15 de esta resolución, la Procuraduría Metropolitana pudo notificar con el inicio de la revisión al administrado y los interesados del procedimiento, con la única excepción de los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza. En efecto, el día 11 de febrero de 2021, los antes referidos no se permitieron dar por notificados en la dirección que obtuvo la Procuraduría Metropolitana; los interesados mencionados no permitieron ingresar al notificador al conjunto habitacional, con la finalidad de colocar las boletas en su lugar de domicilio.

43. En este orden, esta Procuraduría Metropolitana ha constatado que el procedimiento administrativo no pudo haber iniciado sino hasta el 18 de febrero de 2021. Esta es la primera comparecencia (y única constancia) que ha tenido este órgano para acreditar que los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza pudieron conocer del procedimiento, conforme se desarrolla a continuación:

44. *Primero*, bien es cierto que el artículo 132 del COA dispone que «[...] El transcurso del plazo de dos meses desde el día siguiente al inicio del procedimiento de revisión de oficio sin dictarse acto administrativo, produce la caducidad del procedimiento». No obstante, la lectura concordante de los artículos 101 y numeral primero del artículo 158 *Ibidem* permite dilucidar que (i) el acto administrativo es eficaz una vez notificado al administrado; y, (ii) los términos y plazos empezarán a contarse a partir del día siguiente que «tenga lugar la notificación del acto administrativo. [...]».

45. En otras palabras, si bien la Orden de Procedimiento No. 102A de 04 de febrero de 2021, dictaminó el inicio del procedimiento de revisión de oficio, esta no fue eficaz (y el plazo para que opere la caducidad no empezó a contabilizarse), sino hasta que se notificó a la totalidad de administrados e interesados.

46. *Segundo*, el artículo 164 del COA establece que la «notificación es el acto por el cual se permite a las personas interesadas «ejercer sus derechos». La norma, para precautelar que los interesados puedan tener conocimiento de las actuaciones que se realizarán en el procedimiento, y, en consecuencia, puedan ejercer su derecho a la defensa, dispone que «la notificación de la primera actuación de las administraciones públicas se realizará personalmente, por boleta o a través del medio de comunicación, ordenado por estas».

47. Es así que, en el supuesto de que no se pueda notificar personalmente, se procede a notificar por boletas; y, en defecto de estas dos últimas, se procede a realizar la notificación por medios de comunicación.

48. En consonancia, el artículo 165 del COA efectivamente establece que la notificación personal, mediante correo electrónico, es válida. No obstante, según lo establece el segundo inciso del citado artículo, para que este tipo de notificación se entienda como efectuada, debe existir, además, una «constancia en el procedimiento, por cualquier medio, de la

<sup>2</sup> Nótese que, incluso, los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza en ningún momento, dentro del procedimiento, han señalado los correos electrónicos a los que se comunicó el inicio del procedimiento el día 05 de febrero del año 2021.

transmisión y recepción de la notificación» (énfasis es añadido)<sup>3</sup>. En este sentido, si bien es cierto que existe constancia de remisión del correo electrónico (conforme se manifiesta en escrito de 13 de mayo de 2021), hasta que empezaron a realizarse las actuaciones correspondientes de inicio, **no existió constancia de recepción del mismo**<sup>4</sup>.

49. Con esto, se manifiesta que, mal habría hecho esta administración en contar como notificados a todos los interesados (y realizar actuaciones en el procedimiento), sin que ellos hubiesen acusado recibida la notificación realizada («constancia de recepción»). En efecto, la administración municipal, hasta la comparecencia de 13 de mayo de 2021, no tuvo métodos para certificar que los correos electrónicos que fueron otorgados, eran de la titularidad de los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza.

50. *Tercero*, resulta curioso que sean los mismos interesados del procedimiento de revisión de oficio, quienes pretenden alegar la «caducidad del procedimiento», cuando fueron ellos quienes no se permitieron dar por notificados en legal y debida forma. Tal como se ha manifestado en el párrafo 15 de esta Orden de Procedimiento, fueron los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, quienes el 11 de febrero de 2021, no permitieron ingresar al notificador a su lugar de domicilio<sup>5</sup>.

51. En este sentido, tal como se ha mencionado *ut supra*, no fue sino hasta el día 18 de febrero de 2021, que los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, comparecieron por primera ocasión a ejercer sus derechos en el procedimiento administrativo de revisión de oficio. Es esta la comparecencia en la que ellos se permitieron dar por notificados y, por ende, señalaron una dirección de correo electrónico para recibir notificaciones.

52. Bastará señalar que, los notificadores, al no haber podido notificar (personalmente o por boleta) en alguna de las direcciones a los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, debían realizar la notificación por los medios de comunicación, según lo establece el artículo 167 del COA. No obstante, lo interesados, con su comparecencia al procedimiento realizada el 18 de febrero de 2021, se dieron por notificados.

---

<sup>3</sup> Los correos electrónicos con los que se comunicó con la Orden de Procedimiento No. 102A, el día 05 de febrero del año 2021, no pueden suplir las solemnidades sustanciales previstas en los artículos 164 y siguientes del COA, a no ser que ocurran las siguientes circunstancias: (i) que el administrado o el interesado acusen de recibido el correo electrónico, en cuyo caso se habría cumplido con el segundo inciso del artículo 165 *Ibidem*, o (ii) con la designación del propio administrado o interesado de su correo electrónico para receptor notificaciones, en el procedimiento administrativo mismo, conforme lo prevé el numeral primero del artículo 172 *Ibid*. Como se ha dicho, los interesados comparecieron por primera vez en el procedimiento administrativo de revisión de oficio, el día 18 de febrero de 2021. Es esta la primera constancia que se tiene de notificación.

<sup>4</sup> Este órgano no considera procedente que, los interesados, con el único fin de obtener un beneficio en el procedimiento, aleguen haber receptado la orden de procedimiento, mediante correo electrónico, más de dos meses después de haber sido comunicados. La Procuraduría Metropolitana no puede dejar de destacar que los interesados, con la alegación realizada, pudieron haber incurrido en una actuación con deslealtad procesal.

<sup>5</sup> El notificador, al encontrarse en la puerta del conjunto de la localidad y no haber podido ingresar al lugar de domicilio en donde se encontraban los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, sentó razón de imposibilidad de notificar con (i) la notificación personal; y, (ii) notificación por boleta.

53. *Cuarto*, con todo lo que se ha expuesto en este apartado, se resume lo siguiente:
- (i) El procedimiento de revisión de oficio, en efecto, caduca en los dos meses contados a partir de su iniciación, sin haberse dictado acto administrativo. No obstante, de lo anterior, la iniciación del procedimiento (y el conteo de los plazos) no puede entenderse efectuada (no es eficaz), sino a partir de la fecha de notificación a todos los interesados.
  - (ii) Las comunicaciones realizadas mediante correo electrónico del día 05 de febrero de 2021, no pueden suplir a las solemnidades sustanciales de los procedimientos para que se efectúe la primera notificación del procedimiento. Esto es, que la notificación se debe realizar personalmente, mediante boletas o medios de comunicación, en ese orden.
  - (iii) La única circunstancia por la que se podría entender que la comunicación de correo electrónico puede ser considerada como notificación personal, es cuando (a) el administrado acusa recibida la comunicación o, (b) cuando ha sido el Interesado mismo, quien ha designado su correo para los efectos. Estas circunstancias no pudieron ser verificadas por este órgano. Por lo cual, no es procedente alegar que el procedimiento administrativo de revisión de oficio inició el 05 de febrero de 2021.
  - (iv) Como en efecto ha sucedido, la Procuraduría Metropolitana no pudo verificar que los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza habían conocido del procedimiento de revisión de oficio (pues fueron ellos quienes no permitieron realizar tal actividad), siendo que únicamente comparecieron al procedimiento el día 18 de febrero de 2021 para señalar su correo electrónico de notificación. Fue a partir de la mencionada fecha que este órgano pudo deducir que todos los interesados habían sido notificados en legal y debida forma, en garantía de su derecho a la defensa.
54. Es por estas razones que se han expuesto, que el plazo para que opere la caducidad del procedimiento, empezó a contabilizarse a partir del 19 de febrero de 2021, fecha a partir de la cual fue eficaz la Orden de Procedimiento que iniciaba la revisión de oficio.
55. En otras palabras, la caducidad habría operado, única y exclusivamente, el 20 de abril del año 2021, debido a que, esta Procuraduría debía emitir acto administrativo hasta el 19 de abril de 2021. No obstante, este órgano, para precautelar los intereses (y tramitar la petición de prueba realizada por los interesados), mediante Orden de Procedimiento No. 186A de 12 de abril de 2021, suspendió el plazo previsto en el procedimiento, de acuerdo a lo determinado en el artículo 162, numeral 2 del COA.
56. La vigencia de la precitada suspensión se encuentra ampliamente detallada en el apartado 5 de esta Resolución, por lo que, a la presente fecha este órgano se encuentra dentro de plazo establecido en el artículo 132 del COA.
57. Por las consideraciones expuestas, se rechaza la petición de caducidad realizada por los interesados.

## **6.2. Validez del procedimiento administrativo de revisión de oficio**

58. El procedimiento administrativo de revisión de oficio ha sido realizado con las reglas establecidas en el artículo 132, en concordancia con el Libro II, Título I y III del COA.

59. Conforme consta dentro del expediente administrativo y, del desarrollo realizado en el apartado 6.1. de la presente Resolución, se desprende que, tanto el administrado como los interesados, se encuentran notificados en legal y debida forma, atendiendo las disposiciones legales de los artículos 101, 149 y 158 del Código Orgánico Administrativo, verificándose las siguientes fechas de notificación:

- (i) El Fideicomiso Auquí Nuevo fue notificado el día 05 de febrero de 2021<sup>6</sup>.
- (ii) Los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda, fueron notificados el 09 de febrero de 2021<sup>7</sup>.
- (iii) Los señores Edison Leonardo Alfredo Fierro Dobronsky y Tatiana Janeth Patricia Ortíz Ortíz, fueron notificados el día 05 de febrero del año 2021<sup>8</sup>.
- (iv) Los señores Carlos Diego Stacey Dobronsky y Claudia Paola Cordero Forlenza, fueron notificados el día 18 de febrero de 2021<sup>9</sup>.

60. En este escenario, todos los interesados y el administrado han tenido la oportunidad de ejercer su derecho de defensa. El administrado, Fideicomiso Auquí Nuevo, a pesar de haber sido notificado en la persona de su representante legal, no ha comparecido en el presente procedimiento. No obstante, los interesados han formulado alegaciones que se resolverán en los apartados que siguen.

61. En este orden, los requerimientos que fueron formulados por los interesados, han sido atendidos por esta Procuraduría Metropolitana. Así mismo, todos los documentos que constan en el expediente, han sido trasladados, tanto al administrado como a los interesados para que puedan ejercer su derecho a la defensa.

62. Con esto, se observa que, por cuanto este órgano ha atendido todos y cada uno de los requerimientos, ha permitido acceder al expediente y, como en efecto sucede, ha respetado los derechos del administrado y de los interesados, se deduce que se han cumplido y se han respetado las garantías del debido proceso (procedimiento) establecidas en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador («Constitución de la República»), en concordancia con lo previsto en el artículo 33 del COA. Por lo tanto, el procedimiento administrativo de revisión de oficio es válido.

## **7. Procedimiento realizado por la DMC para expedir los Actos Administrativos**

63. Según consta en los Actos Administrativos, objeto de la presente revisión de oficio, el antecedente remoto de su expedición, es la sentencia emitida en el proceso judicial No. 17230-2017-03639, el 19 de mayo de 2017, por el señor Carlos Alfredo Mogro Pérez, Juez

<sup>6</sup> Ver párrafo 15 de esta Resolución.

<sup>7</sup> Ver párrafo 15 de esta Resolución.

<sup>8</sup> Ver párrafo 15 de esta Resolución.

<sup>9</sup> Ver párrafos 18 y 53, numeral (iv) de esta Resolución.

de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito, provincia de Pichincha (la «Sentencia»). La Sentencia resolvió<sup>10</sup>:

*"[...] ADMINISTRANDO JUSTICIA EN EL NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se admite la demanda y se dispone que el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscriba la escritura pública aclaratoria otorgada por los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda el día 25 de agosto de 2016 ante el Doctor Rómulo José Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Cantón Quito, que determina que la cabida del fundo denominado "Auqui Grande" (parte alta), adquirido mediante escritura pública de fecha quince de abril de mil novecientos cincuenta, ante el Notario doctor Cristóbal Salgado, legalmente inscrita el dieciséis de mayo del mismo año, es de nueve millones ochocientos veinteiún mil novecientos veinte y tres metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (9.821.923,27 m<sup>2</sup>; cabida que se marginará en los libros correspondientes del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo restarse de ella todas las transferencias de dominio constantes en el certificado de ventas No. C70371981001, dejando a salvo y que se respeten los títulos de propiedad legalmente inscritos, conforme la Ley de Registro [...]"*

64. En concreto, la Sentencia expedida determinó dos órdenes de ejecución: (i) inscribir la escritura aclaratoria de 25 de agosto de 2016; y, (ii) restarse de la inscripción a todas las transferencias de dominio constantes en el certificado de ventas No. C70371981001, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

65. Tal como lo dispuso la Sentencia, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscribió la escritura pública aclaratoria el día 06 de junio del año 2018. No obstante, los títulos de propiedad constantes en el certificado de ventas No. C70371981001 no pudieron ser restados de la inscripción.

66. A partir del mes de enero del año 2020, el señor Fernando Augusto Borja Poveda, solicitó la «actualización de catastro» de 20 predios que constituirían la parte sobrante del fundo denominado "Auqui Grande" (parte alta). El justificativo de la solicitud formulada a la DMC, sería que se debía cumplir con la segunda orden emitida en la Sentencia<sup>11</sup>. Así mismo, el fundamento normativo que justificaría la solicitud del trámite, sería la Resolución No. 021 de 27 de septiembre del año 2019, emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

67. El 16 de marzo de 2020, el entonces Director Metropolitano de Catastro, señor Erwin Arroba, formuló una consulta mediante memorando No. GADDM-GCE-2020-0183-M al entonces Responsable del Área Legal de la Dirección Metropolitana de Catastro. En lo relevante, solicitó que (i) emita informe legal acerca de la factibilidad de aplicar la Resolución No. 021 en la actualización catastral requerida por el señor Fernando Augusto Borja Poveda; y, (ii) emita un criterio de si sería procedente acoger lo dispuesto por la

<sup>10</sup> La Sentencia, después de haber sido impugnada, adquirió autoridad de cosa juzgada. Fue así, que mediante sentencia N° 158-18-SEP-CC de 25 de abril de 2018, la Corte Constitucional del Ecuador dispuso: «[...] en virtud de encontrarse prescrita la interposición del recurso de apelación dentro de este tipo de procedimientos, se deja en firme la sentencia dictada el 19 de mayo de 2017 [...]»

<sup>11</sup> Esta Procuraduría Metropolitana no deja de observar que, si bien en el expediente remitido por el Director Metropolitano de Catastro constan los escritos remitidos por el señor Fernando Augusto Borja Poveda, no se encuentran los documentos que se mencionaban adjuntos en las solicitudes formuladas por el administrado.

Resolución antes mencionada, es decir, si se debería ingresar en el SIREC-Q a los predios individuales para cada una de las áreas de terreno cuyos levantamientos fueron presentados.

68. La solicitud formulada por el Director Metropolitano de Catastro, según consta en el expediente administrativo remitido por la DMC, tuvo cuatro criterios jurídicos que resolvieron la cuestión:

- (i) Mediante Memorando No. GADDQ-DM-AL-2020-033-M de 14 de abril de 2020, el Dr. Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega, Responsable de Área Legal de la DMC, respondió a la solicitud formulada por el Director de la DMC e indicó: «Por lo expuesto y en base las disposiciones Constitucional invocadas corresponde en estricto derecho dar cumplimiento a lo solicitado». Es decir, que el Responsable del Área Legal de la DMC aceptó que (i) la resolución aplicable al caso en concreto, era la No. 021 de 27 de septiembre de 2019 y (ii) que los predios individuales debían ser inscritos en el SIREC-Q.
- (ii) A pesar del criterio que se manifiesta en el párrafo precedente, el señor Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega, mediante Memorando No. GADDQM-DMC-AL-2020-0057-M de 05 de mayo de 2020, cambió de criterio y manifestó al Director de la DMC que:

*“[...] En cuanto se refiere a su consulta de que si es factible en el presente caso la aplicación de lo establecido en el literal iv) del artículo 1 de la Resolución Alcaldía No- A0021 de 27 de septiembre de 2019, no cabe, por cuanto en el presente caso se trata de un requerimiento de que se proceda a catastrar un inmueble producto de una escritura aclaratoria, más no de bienes inmuebles cuya propiedad haya sido declarada en sentencia ejecutoriada e inscrita en el Registro de la Propiedad. [...]”.*

- (iii) Mediante Memorando No. GADDQM-DMC-AL-2020-0170-M de 10 de junio de 2020, el señor Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega, realizó un «alcance» a los memorandos antes mencionados y manifestó:

*“[...] En tal razón, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 440 de la Constitución de la República, en estricto derecho corresponde realizar el ingreso en el sistema SIREC-Q de número de predio individuales para cada una de las áreas constantes en el certificado de gravámenes No. C70371981001; además los lotes del fundo Auqui Grande que han sido transferidos su dominio y que justifiquen con el título de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. [...]”.*

- (iv) Finalmente, como alcance al memorando precedente, mediante Memorando No. GADDQM-AL-2020-0172-M de 11 de junio de 2020, el señor Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega manifestó

*“[...] debo aclarar y agregar que, en estricto derecho corresponde ingresar en el SIREC-Q los números de predio individuales para cada una de las áreas de la parte sobrante del fundo Auqui Grande, respetando los lotes que han sido transferidos su dominio y que justifiquen con el título de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme dispone la Sentencia emitida por el señor juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha y la Sentencia de la Corte Constitucional No. 158 de 25 de abril de 2018 [...]”.*

69. De lo expuesto se deduce que los criterios antes expuestos, con respecto de la solicitud formulada por el Director Metropolitano de Catastro, fueron: (i) la Resolución No. 021, emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, no sería aplicable al caso en concreto. No obstante, (ii) sí se debería ingresar en el sistema SIREC-Q a los predios que constan en el certificado de ventas No. C70371981001, emitido por el Registro de la Propiedad.

70. Así mismo, el Ingeniero Erwin Arroba, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-0228-O de 15 de junio de 2020, solicitó un «Informe de Datos Inscritos de la Propiedad Familia Borja Poveda» al Registrador de la Propiedad del Cantón Quito. En su parte pertinente solicitó:

*"[...] Al respecto, la Dirección Metropolitana de Catastro con la finalidad de seguir con el proceso del ingreso en el sistema catastral SIREC-Q de la parte sobrante del predio denominado Auqui Grande, solicito a Usted distinguida autoridad, remitir la respectiva certificación de bienes de los predios que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad de acuerdo al listado que se adjunta al presente [...]"*<sup>12</sup>

71. Mediante Memorando No. GADDMQ-RPDMQ-DC-2020-0320-ME, el Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad respondió a la solicitud formulada por el Director Metropolitano de Catastros e indicó:

*"[...] no tiene el Señor Registrador la facultad de interpretar o sumir sino de publicitar únicamente lo que se encuentra en sus registros para que sean conocidos por todos.*

*Es importante mencionar que la información registral se encuentra organizada en función de la parroquia donde se ubica el inmueble, nombre del propietario, forma de adquisición y fecha de inscripción, no se tiene información en base al número de predio ni a las claves catastrales [...] razón por la cual no se puede conferir mayor información registral.*

*[...] Con los antecedentes expuestos, toda vez que se ha realizado la búsqueda en el índice general del RPDMQ, sí vese encontrar adjunto al informe de fecha 14 de julio de 2020, suscrito por la Dirección de Certificaciones. Señalando que la información registral que se proporciona y emite el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, es con base a los asientos registrales existentes en los archivos de esta entidad, conforme acta de 1 de julio de 2011 [...]"*<sup>13</sup>

72. Mediante Memorando No. GADDMQ-DMC-2020-0613-M de 04 de agosto de 2020, el Ingeniero Erwin Arroba, entonces Director Metropolitano de Catastro, solicitó al señor Sergio Carnelo Peralta Anaguano, entonces Coordinador de Gestión Catastral Especial que:

*"[...] En referencia a la petición ingresada por parte de la Familia Borja Poveda con Oficio No. GADDMQ-AM-AGD-2020-3013-E de fecha 31 de julio del 2020; y al oficio No. GADDMQ-AG-2020-0284-M de fecha 02 de agosto de 2020 de la Administración General, y con sumilla del señor Alcalde; me permito solicitar dentro de mis competencias como Director Metropolitano de Catastro encargado, se proceda a realizar todas las acciones para la actualización de los predios de la familia Borja Poveda dentro de lo legal y debida*

<sup>12</sup> Será menester indicar que la Dirección Metropolitana de Catastros no adjunta los documentos que se encontrarían anexos en cada uno de los oficios y memorandos que se encuentran en el expediente administrativo.

<sup>13</sup> La Dirección Metropolitana de Catastros tampoco adjunta al expediente, el informe GADDMQ-DMC-2020-02280-O que el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito mencionó haber adjuntado en su memorando.

*forma, de conformidad a la información obtenida y la proporcionada por el Registro de la Propiedad. [...]”.*

73. Mediante Memorando No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0642-M de 08 de agosto de 2020, el señor Sergio Carmelo Peralta Anaguano, Coordinador de Gestión Catastral Especial, contestó a la solicitud formulada por el señor Erwin Arroba, quien adjuntó el «Informe Técnico DMC-GEC-2020-0111 de 07 de agosto de 2020». El referido informe técnico fue suscrito por la señora Karina Gabriela Falconí Nieto, quien, en lo principal, estableció lo siguiente:

- (i) Para cumplir con lo dispuesto con la Sentencia, se habría obtenido un levantamiento planimétrico:

*“[...] Como parte de este caso se presentó el levantamiento planimétrico realizado por el Ing. Francisco Herrera; el polígono tiene una superficie de 982,19 hectáreas, y abarca parte de las parroquias Itchimbía, Puengasí y Cumbayá, como se observa en la cartografía catastral [...]”.*

- (ii) Mencionó el primer criterio remitido por el señor Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega, mediante Memorando No. GADDQ-DM-AL-2020-033-M de 14 de abril de 2020; y,
- (iii) Concluyó que, con estos elementos y otros adicionales, se procedió a ingresar 20 lotes de propiedad de los señores Borja Poveda.

74. Con todo esto, el entonces Director Metropolitano de Catastro, señor Erwin Arroba, emitió el primer Acto Administrativo contenido en el Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-03499-O de 21 de agosto de 2020. El Acto Administrativo, en lo relevante, dispuso:

*“[...] una vez confrontada la información existente en el Sistema de Registro Catastral SIREC-Q con el polígono presentado por el Ingeniero Francisco Herrera se identifica que los 20 lotes en cuestión se ubican en los sectores San Patricio, San José de Ponsa y Comuna Lumbisi de la parroquia Cumbaya, según los levantamientos presentados por el señor Fernando Augusto Borja Poveda, se procede a ingresar los 20 lotes, los mismos que fueron registrados con los datos proporcionados por el usuario a esta dependencia [...]”*

*El Director Metropolitano de Catastro en uso de las atribuciones asignadas a esta Dirección, contenidas en los artículos; IV.I.126 Ibidem; art IV.I.170, art IV.I.191, y art, IV.I.126 en concordancia con el art. IV.I.194 del Código Municipal para el distrito metropolitano de Quito, RESUELVE:*

*Art 1.- Notificar al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito para su marginación e inscripción en el título respectivo, la información sobre la actualización catastral efectuada para cada una de las áreas de la parte sobrante del fundo Auqui Grande, de propiedad de la familia Borja Poveda, de acuerdo al detalle que se anexa al expediente los datos técnicos de los inmuebles actualizados para seguir con el trámite pertinente.*

*Art 2.- Notificar con la presente resolución a la Dirección Metropolitana financiera, para que, en el ámbito de sus competencias, emita los respectivos títulos de crédito por concepto de obligaciones tributarias de los cinco últimos años de los predios que se ingresan al Sistema Catastral, por formar parte del área sobrante del fundo Auqui Grande, de propiedad de la familia Borja Poveda a nombre de los propietarios.*

*Art 3.- La Dirección Metropolitana de Catastro, se reserva el derecho de realizar alcances necesarios a la presente resolución, según se vayan identificando más lotes que formen*

*parte del área sobrante del fundo Auqui Grande, de propiedad de la familia Borja Poveda, de lo cual pondrá en conocimiento del Registro de la Propiedad para su marginación e inscripción [...]”.*

75. Mediante Memorando No. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2020-0250-ME de 17 de septiembre de 2020, el entonces Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, otorgó negativa de inscripción al Director Metropolitano de Catastro:

*“[...] el texto de su petición no se deduce específicamente qué es la “información sobre la actualización catastral (...) de acuerdo al detalle que se anexa al expediente los datos técnicos de inmuebles actualizados” cuya inscripción se pretendería, pero la información catastral no se encuentra prevista en los títulos, actos o documentos que están sujetos a inscripción según el artículo 25 de la Ley de Registro”.*

76. Finalmente, consta la protocolización similar al primer Acto Administrativo, realizada ante el Abogado Jorge Baeza, Notario Suplente Vigésimo Primero del Cantón Quito el día cinco de octubre de 2020. En su parte pertinente, el documento indica «PROTOCOLIZACIÓN DE OFICIO NRO. GADDMQ-DMC-GCE-2020-01000-O EMITIDO POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO» y dispuso «marginar en el título de dominio constante en el protocolo respectivo y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad [...] la información sobre el deslinde y actualización catastral parcial de la parte sobrante del fundo Auqui Grande [...]».<sup>14</sup>

77. El Acto Administrativo contenido en la protocolización del Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-01000-O de 10 de septiembre de 2020, fue inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito con el No. 200, repertorio de 29 de octubre de 2020 No. 2020043517, trámite No. 1142281, en el Libro de Registro de Actos Administrativos.

## **8. Causales de nulidad previstas en el ordenamiento jurídico para que los Actos Administrativos puedan ser declarados nulos**

78. El artículo 104 del COA dispone que un acto administrativo puede ser «anulado total o parcialmente»<sup>15</sup>. En esta línea, el artículo 105 *Ibidem*, establece que las causales podrán ser determinadas en tanto se pudiesen haber observado los siguientes vicios:

- “[...] 1. Sea contrario a la Constitución y a la ley.*
- 2. Viole los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado la competencia al órgano o entidad que lo expide.*
- 3. Se dictó sin competencia por razón de la materia, territorio o tiempo.*
- 4. Se dictó fuera del tiempo para ejercer la competencia, siempre que el acto sea gravoso para el interesado.*
- 5. Determine actuaciones imposibles.*
- 6. Resulte contrario al acto administrativo presunto cuando se haya producido el silencio administrativo positivo, de conformidad con este Código.*
- 7. Se origine en hechos que constituyan infracción penal declarada en sentencia judicial ejecutoriada.*

<sup>14</sup> La protocolización del Acto Administrativo detalla 20 lotes de terreno, establecidos con su ubicación, referencia, superficie y linderos.

<sup>15</sup> El COA, sin obedecer a lo que establece la Doctrina, no distingue lo que es la «nulidad» de la «anulabilidad» de los actos administrativos.

8. *Se origine de modo principal en un acto de simple administración. [...]”.*

79. Las causales de nulidad previstas en la norma descrita no son convalidables. No obstante, con respecto de la causal primera del artículo en mención, autores como Beladiez Rojo establecen que no basta con que el acto administrativo sea ilegal para que no sea subsanable, «sino que esa ilegalidad impida alcanzar un fin que el Derecho considera merecedor de protección»<sup>16</sup>.

80. Ahora bien, según se ha expuesto en el párrafo 14 de esta resolución, los Actos Administrativos sometidos a la revisión de oficio, conforme lo manifestaron el administrador General y la Dirección Metropolitana de Catastro, tendrían las siguientes irregularidades:

- (i) Con el oficio No. GADDMQ-DMC-2020-03499-O, de 21 de agosto de 2020, violaría norma expresa, al no constituir ningún acto de inscripción previsto en la Ley de Registro.
- (ii) La Resolución de 10 de septiembre de 2020, suscrita por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Director encargado de la DMC de aquella época, la cual habría sido protocolizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, pese a que «para realizar los movimientos catastrales e ingreso de predios a favor de cualquier administrado, no se cumplió con la normativa legal y municipal vigente, esto es, literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador; Libro IV.1, Art. IV.1.170 y siguientes del Código Municipal; y, artículo 5 de la Resolución de Alcaldía A-021, de 27 de septiembre de 2019».
- (iii) En ambos casos, los Actos Administrativos habrían sido emitidos incurriendo en incompetencia material, pues la competencia para autorizar subdivisiones y/o fraccionamientos (que, según la Solicitud de Revisión, sería el objeto material de los Actos Administrativos), corresponde a un órgano distinto a la DMC.

81. Con estos antecedentes, este órgano realizará la revisión de oficio de los Actos Administrativos, única y exclusivamente con respecto de las causales que se adecuarían, *prima facie*, a los argumentos esgrimidos por la Dirección Metropolitana de Catastro y la Administración General del GAD DMQ. En este sentido, se formulan los siguientes problemas jurídicos que serán resueltos:

- (i) ¿Los Actos Administrativos sometidos a revisión, violan los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado competencia (material) al órgano que lo expide, al tenor de lo previsto en el numeral 2 del artículo 105 del COA?
- (ii) ¿Los Actos Administrativos sometidos a revisión, son contrarios a la Constitución y a la Ley, siendo que impiden alcanzar un fin para el Derecho que es merecedor de protección, a tenor de lo previsto en el numeral 1 del artículo 105 del COA?
- (iii) ¿Los Actos Administrativos sometidos a revisión, determinan actuaciones imposibles, al tenor de lo previsto en el numeral 5 del artículo 105 del COA?

<sup>16</sup> Tomado de Moreta, Andrés. *Procedimiento Administrativo y Sancionador en el COA*. 2019. 102

82. Sobre estos problemas jurídicos planteados, la Procuraduría Metropolitana establecerá si, en efecto, los Actos Administrativos deberán ser declarados nulos.

9. **¿Los Actos Administrativos sometidos a revisión, violan los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado competencia (material) al órgano que lo expide, al tenor de lo previsto en el numeral 2 del artículo 105 del COA? (Competencia de la Dirección Metropolitana de Catastros para emitir los Actos Administrativos)**

9.1. **Los Actos Administrativos subdividieron el lote de terreno y no realizaron una actualización catastral**

83. El COOTAD y el Código Municipal prevén actuaciones distintas para la realización del procedimiento de «actualización catastral y deslinde de predio», del procedimiento previsto para la realización del «fraccionamiento, subdivisión y partición» de bienes inmuebles. Para los primeros, el artículo IV.1.216 del Código Municipal, establece:

*"[...] Actualización catastral.- El proceso de revisión y modificación de la información gráfica y alfanumérica, así como temática, con el fin de que se incorpore en la cartografía los cambios suscitados en el tiempo en el territorio que representa. [...]"*

*"Deslinde predial.- Mecanismo por el cual se identifican los límites y dimensiones singulares de un lote de terreno con respecto a otro. Datos que serán identificados en el campo y asentados en los documentos gráficos del catastro [...]"*

84. En concordancia con lo anterior, el artículo 6 de la Resolución No. A021 del año 2019, emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, establece que la actualización catastral en ningún caso «constituye título de dominio». Ello, toda vez que, únicamente, esta actividad de la administración metropolitana, se determina para renovar aspectos específicos del inmueble en cuestión, sin que existan modificaciones sustanciales con respecto de la determinación de la propiedad.

85. Por su parte, el artículo IV.7.29 del Código Municipal, define a los procedimientos de «fraccionamiento, partición o subdivisión» como «los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano [...]». Es decir que, el «fraccionamiento, subdivisión o partición» de un bien inmueble, tiene por objeto el fragmentar un lote de terreno, con la finalidad de individualizarlo en dos o más que surgen perfectamente determinados.

86. En este sentido, el procedimiento administrativo llevado por la DMC, tuvo su antecedente primigenio en la orden de ejecución expresa de la Unidad Judicial Civil, de restarse de la inscripción de la escritura aclaratoria de 25 de agosto de 2016, a todas las transferencias de dominio constantes en el certificado de ventas No. C70371981001, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

87. Si bien es cierto que los Actos Administrativos preceptuaban el «deslinde y actualización catastral parcial de la parte sobrante del fundo Auquí Grande», estos, en la especie, concluyeron con la determinación de 20 lotes de terreno que en principio formaban parte del lote de terreno denominado «Auquí Grande»<sup>17</sup>. En efecto, con la expedición de

<sup>17</sup> En ningún momento, en el contenido de los Actos Administrativos, se establece que los 20 lotes de terreno, eran preexistentes. Más aún, estos lotes de terreno, fueron generados a partir de su emisión.

los Actos Administrativos, cada uno de los 20 lotes, tuvo su propia «ubicación», «referencia», «superficie» y «linderos».

88. En derecho, las cosas no se constituyen por su denominación, sino por su naturaleza. De haberse realizado una «actualización catastral o deslinde de predio», tal como lo manifiesta el Informe Jurídico y el Informe Técnico remitidos por la DMC mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0114-O de 12 de febrero de 2021, los Actos Administrativos únicamente habrían:

- (i) Modificado la revisión gráfica, alfanmérica y temática; o, identificado, en concreto, los límites y dimensiones del lote de terreno restando de todas las ventas realizadas en el certificado No. C70371981001. Ello, al tenor de lo previsto en las normas antes referidas; y,
- (ii) Determinado la actualización y deslinde de «un solo número de predio y clave catastral, y el aspecto gráfico como un grupo de lotes disjuntos», siendo que «no correspondía ingresar predios individuales para cada una de las 20 áreas de terreno».

89. En definitiva, esta Procuraduría Metropolitana ha podido determinar que los Actos Administrativos, objeto de la presente revisión de oficio, subdividieron 20 lotes de terreno del fundo Auquí Grande y no realizaron un procedimiento de «actualización y deslinde de predio». Más aún, de la documentación que ha sido aportada por los interesados y por la DMC, no se ha podido observar que los 20 lotes de terreno especificados en los Actos Administrativos, fueran preexistentes a la fecha de su denominada «actualización».

90. Una vez que se ha establecido que los Actos Administrativos, en definitiva, subdividieron los lotes de terreno del Fundo Auquí Grande, será preciso establecer si: (i) la DMC tenía competencia material para realizar tal actividad, conforme lo establece el régimen jurídico metropolitano; y, (ii) si, al haber sido realizadas tales actuaciones, la DMC observó el procedimiento establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano.

## **9.2. Órgano competente para realizar fraccionamientos y subdivisiones**

91. Según lo establece el artículo 473 del COOTAD, la partición, subdivisión o fraccionamiento de un bien inmueble puede realizarse por las vías judiciales o extrajudiciales. En el caso de examen, si bien es cierto que los Actos Administrativos tuvieron su origen en la Sentencia dictaminada por la Unidad Judicial Civil, esta:

- (i) En ningún momento estableció que el bien inmueble de propiedad de la señora Rosa Poveda de Borja debía ser fraccionado o subdividido.
- (ii) Lo que determinó la Sentencia *in comento*, es que debía restarse de la escritura aclaratoria, la totalidad de bienes inmuebles que constaban en el certificado de ventas. Bienes inmuebles que, a la presente fecha (y en la fecha de la expedición de la Sentencia), no son parte de los bienes hereditarios de la señora Rosa Poveda de Borja.
- (iii) Es decir que, lo que pretendía la Sentencia, es que el fundo Auquí Grande estuviese perfectamente individualizado, después de todas las transferencias que se habrían realizado en años anteriores, de los bienes inmuebles que habrían formado parte del principal.

92. En definitiva, la Sentencia en ningún caso podrá ser considerada como una partición judicial, al tenor de lo previsto en el artículo 473 del COOTAD y el artículo 1338 del Código Civil.

93. En virtud de que la Sentencia expedida no es una decisión que disponga subdividir o fraccionar el bien inmueble, se deduce que el procedimiento administrativo que se realizó ante la DMC debió ser el de una «partición extrajudicial».

94. En este sentido, es a las Administraciones Zonales del GAD DMQ a quienes les compete el «Procesar, a través de los órganos administrativos a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones [...]»; así como «Otorgar, a través de los órganos administrativo a su cargo, las autorizaciones y permisos administrativos que expide el GAD DMQ». Así lo establece la Resolución No. A008 de 29 de mayo de 2019, en su artículo 10, literales e) y f) Resolución emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

95. Por otro lado, el artículo IV.1.170 del Código Municipal, dispone que la «formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral» es de competencia de la DMC<sup>16</sup>. Es decir que, la competencia de la DMC se halla atribuida, única y exclusivamente, para aquellas circunstancias: -las de mantener el catastro inmobiliario en función de las escrituras y títulos de propiedad que se establecen en el ordenamiento jurídico nacional-.

96. Con esto, se concluye que, cuando el Director Metropolitano de Catastro expidió los Actos Administrativos y realizó el fraccionamiento y subdivisión de los 20 lotes de terreno del fundo Auquí Grande, actuó sin las competencias que el ordenamiento jurídico le otorgaron para el efecto; y, por lo tanto, emitió Actos Administrativos que son nulos, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 105 del COA.

97. De haberse realizado una actualización de catastro y deslinde de predio, conforme lo establece la Sentencia, la DMC habría actuado con las competencias que el régimen metropolitano prevé para el efecto. No obstante, y conforme se ha manifestado *ut supra*, el señor Erwin Arroba, entonces Director Metropolitano de Catastro, en ningún momento realizó tal actividad.

**10. ¿Los Actos Administrativos sometidos a revisión, son contrarios a la Constitución y a la Ley, pues impiden alcanzar un fin para el Derecho que es merecedor de protección, a tenor de lo previsto en el numeral 1 del artículo 105 del COA?**

98. Tal como se ha manifestado en los apartados que anteceden, la subdivisión o fraccionamiento extrajudicial tiene procedimientos específicos establecidos en el ordenamiento jurídico del GAD DMQ. Para la realización de una subdivisión extrajudicial, se debe aplicar lo que se establece en los Libros III y IV del Código Municipal vigente a la fecha de emitidos los actos administrativo objeto del presente caso.

---

<sup>16</sup> En este sentido, el catastro inmobiliario es definido, en el artículo que sigue como un «registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria». Propiedad que existe y se encuentra determinada, de conformidad con lo que establece el ordenamiento jurídico, en las «escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y a los planos de levantamiento aprobados».

99. En consonancia con lo anterior, el artículo III.6.91, numeral 1, literal a) *Ibidem* establece que las «subdivisiones» estarán sujetas al otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo («LMU 10»):

- (i) Para el efecto, se deberá presentar un «Proyecto Técnico para las Subdivisiones», conforme lo establece el artículo III.6.93 del Código Municipal vigente a la fecha de emitidos los actos administrativos objeto del presente caso;
- (ii) Se debe contar con un certificado de conformidad del «Proyecto Técnico»;
- (iii) Se debe presentar a la Administración Zonal correspondiente, los requisitos que constan en el Anexo 1 que consta en la Ordenanza Metropolitana No. 156, sancionada el 16 de diciembre de 2011. Esto es:
  - (a) Formulario normalizado por el GAD DMQ;
  - (b) Los documentos que acrediten la calidad en la que comparece el peticionario;
  - (c) Datos de contacto de el o los peticionarios;
  - (d) Informe de Regulación Metropolitana («IRM»); y, de ser el caso, (i) Informe de Replanteo Vial; (ii) Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro de ríos, taludes y quebradas; (iii) informe de predios afectados por protecciones especiales;
  - (e) Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
  - (f) Acta debidamente notarizada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones;
  - (g) Certificado del pago del impuesto predial del año inmediato anterior a la fecha de ingreso del trámite;
  - (h) Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizado; y,
  - (i) 6 copias de los planos impresos y un (1) CD con los archivos digitales georeferenciados, en coordenadas establecidas para Quito 78°30.

100. Así mismo, para esta circunstancia específica, debió observarse (mediante informe respectivo), la zonificación del bien inmueble que incluye: (i) el lote mínimo, conforme lo establece el artículo IV.1.70; (ii) así como el frente mínimo, al tenor de lo previsto en el artículo IV.1.34 *Ibidem*.

101. Finalmente, en caso de haberse realizado la subdivisión del Fundo Auqui Grande, se debió «entregar al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías», al tenor de lo previsto en el artículo IV.1.77 del Código Municipal.

102. Tal como se ha narrado en el apartado sexto de esta resolución, los interesados, en absoluto (i) presentaron la solicitud de fraccionamiento a la Administración Zonal competente (Administración Zonal Tumbaco); (ii) presentaron o solicitaron los habilitantes correspondientes para la obtención de la LMU 10; (iii) no se emitió criterio técnico o jurídico alguno con respecto de la zonificación del bien inmueble; ni (iv) se entregó el porcentaje de área verde al GAD DMQ.

103. Es decir que, al tenor de lo previsto en el numeral 1 del artículo 105 del COA, estas actuaciones violaron manifiestamente lo que establece la Constitución, la Ley y la normativa metropolitana aplicable al caso en concreto.

104. En efecto, los Actos Administrativos impidieron alcanzar un fin para el Derecho que es mercedor de protección: no permitieron al GAD DMQ, el «planificar el desarrollo cantonal de manera articulada ni ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo», conforme lo establece el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador. Más aún, la realización de las mencionadas actuaciones administrativas, implicarían un desmedro en los recursos del GAD DMQ, toda vez que, de haberse fraccionado debidamente el fundo Aquí Grande, la Municipalidad habría obtenido un porcentaje de áreas verdes en la emisión de los Actos Administrativos.

**11. ¿Los Actos Administrativos sometidos a revisión, determinan actuaciones imposibles, al tenor de lo previsto en el numeral 5 del artículo 105 del COA?**

105. Los actos administrativos de contenido «imposible» han sido definidos por la doctrina como aquellos actos que, fácticamente, serían inejecutables:

*"[...] La imposibilidad de hecho es tal, ya porque el contenido del acto no se compadece con la realidad (la orden de derrocar una pared que no existe), ya porque va contra las leyes físicas (el mandato de que una persona realice determinada actividad, al mismo tiempo, en dos sitios distintos). [...]"<sup>19</sup>*

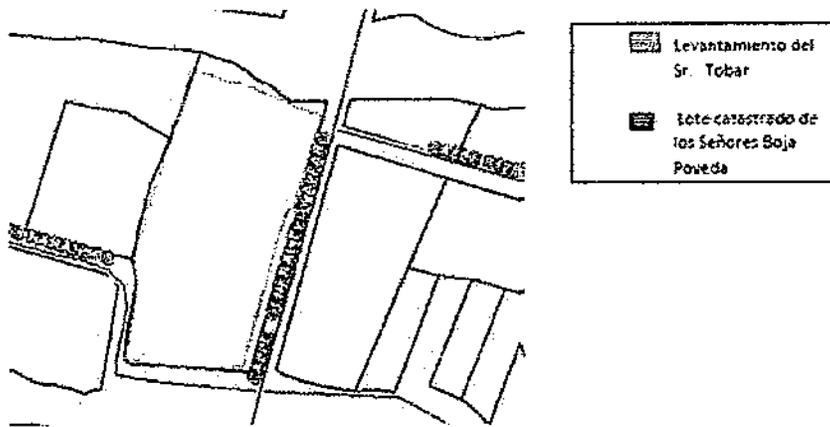
106. En este sentido, según ha referido la DMC en su Informe Técnico contenido en el Memorando No. ADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-0492-M, de 25 de junio de 2021, uno de los predios que resultaron de los Actos Administrativos, se superponen con el predio No. 5795791, que es de propiedad del señor Tobar Maruri Manuel Fabian. Según consta en el referido Informe, el segundo predio<sup>20</sup> fue adquirido con anterioridad al fraccionamiento de los 20 lotes de terreno que forman parte del fundo Auqui Grande<sup>21</sup>:

<sup>19</sup>Aguiar Andrade, Juan. «La extinción de oficio de los actos administrativos de los gobiernos autónomos descentralizados»; Revista Foro de Derecho N° 13; UASB, Ecuador: 65

<sup>20</sup> El Informe Técnico establece que la escritura del predio No. 5795791, se habría inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito en el año 2001. Es decir, diecinueve años antes de la inscripción realizada de los Actos Administrativos.

<sup>21</sup> Así mismo, del Informe Técnico contenido en el Memorando N° GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-0034-M de 08 de febrero de 2021, se observa que también podrían existir inconsistencias con respecto del predio N° 579578, por cuanto también existiría «superposición». No obstante, esta Procuraduría Metropolitana no ha podido verificar documentadamente tal aseveración.

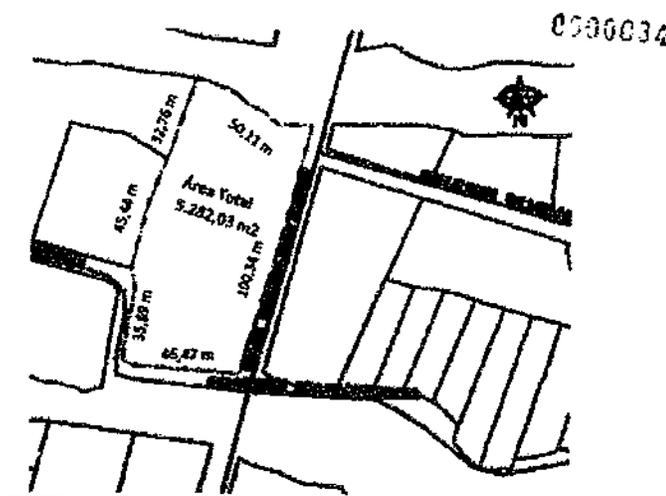
El levantamiento presentado por el Sr. **TOBAR MARURI MANUEL FABIAN** se sobrepone en el predio **5795791** con calve catastral **1001001024** que se encuentra catastrado en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito **SIREC-Q** a nombre de los Señores. **BORJA POVEDA FERNANDO AUGUSTO Y OTRO**.



107. De esta manera, el Informe Técnico antes referido, concluye:

*"[...] En base al informe técnico y verificación de campo realizados el 15 de abril de 2021, suscrito por la Ing. Mónica Telenchano, se ha podido determinar que, existe sobreposición del predio 5795791 emitido a nombre de los señores BORJA POVEDA FERNANDO AUGUSTO Y OTROS sobre la implantación presentada en el levantamiento del Predio 5020334 de propiedad del Sr. MANUEL FABIAN TOBAR MARURI Y NORA PATRICIA BASABE LOPEZ, ya que en el Sistema SIREC- Q el predio 5795791 fue generado con fecha 07 de Agosto de 2020, posterior a la creación en catastro del predio 5020334 el 02 de mayo de 1989. [...]"*

108. Según consta en el Acto Administrativo contenido en la protocolización del Oficio No. **GADDMQ-DMC-GCE-2020-01000-O** de 10 de septiembre de 2020, el lote No. 18, con una superficie de **5.282,03 m<sup>2</sup>**, que se encuentra ubicado en la parroquia Cumbayá, se encuentra ubicado en el mismo predio que es de propiedad de los señores Manuel Fabián Tobar Maruri y Nora Patricia Basabe López:



109. En tal virtud, el hecho de que coexistan dos predios, que son pertenecientes a dos propietarios distintos, en una misma localización, no puede ser entendido por este órgano sino como un Acto Administrativo de «contenido imposible». En efecto, de admitirse que los Actos Administrativos son válidos, no solo que representaría un hecho que es contrario a la física y a la razón, sino que, además, implicaría un desmedro en los derechos de terceras personas (señores Manuel Fabián Tobar Maruri y Nora Patricia Basabe López).

110. Por las razones antes expuestas, este órgano considera que los Actos Administrativos son nulos, al tenor de lo previsto en el numeral 5 del artículo 105 del COA.

### **12. Resolución**

111. Con los antecedentes de hecho y de derecho que se han expuesto a lo largo de la presente resolución, este órgano, investido de sus facultades, RESUELVE:

- (i) Declarar la nulidad del acto administrativo contenido en el Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-03499-O, de 21 de agosto de 2020 emitido por el señor Erwin Arroba Padilla, en su momento, Director de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- (ii) Declarar la nulidad del acto administrativo contenido en la Resolución de 10 de septiembre de 2020, suscrita por el Ing. Erwin Arroba Padilla, en su momento, Director encargado de la DMC. La Resolución emitida, no consta numerada en el Sistema de Trámites SITRA de la Municipalidad, ni en ningún otro sistema de gestión documental que use para el efecto la DMC. No obstante, se encuentra prevista en protocolización No. 2020-17-01-21-P01254 de 05 de octubre de 2020, elaborada en la Notaría Vigésima Primera del cantón Quito.
- (iii) Ordenar que, la Dirección Metropolitana de Catastro, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y la Dirección Metropolitana de Tributaria, realicen las actividades tendientes a dejar sin efecto los Actos Administrativos antes descritos. En especial, pero sin limitación, en el ámbito de sus competencias materiales, cualquier trámite vinculado con la transferencia de dominio de los predios, la liquidación de obligaciones tributarias o emisión de títulos de crédito por concepto obligaciones tributarias, pendientes o futuras, o cualquier otro trámite relacionado, según lo previsto en el régimen jurídico nacional y metropolitano.
- (iv) Ordenar que la Administración General, en coordinación con las entidades competentes del GAD DMQ, marginen la presente resolución en la Protocolización del Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-01000-O de 10 de septiembre de 2020, realizada en la Notaría Vigésimo Primera del Cantón Quito.
- (v) Notificar la presente Resolución, de conformidad con lo detallado en el apartado 13 de la misma.

### **13. Notificación**

112. Se dispone notificar la presente resolución a las siguientes direcciones señaladas para el efecto:

- (i) Los señores Pablo Borja Poveda, Fernando Borja Poveda, Claudia Cordero Fortenza y Carlos Stacey Dobronsky, en el correo electrónico: [estacey@netlife.ec](mailto:estacey@netlife.ec);

- (ii) Los señores Edison Fierro Dobronsky y Tatiana Ortiz Ortiz, en el correo electrónico: fierroedison@hotmail.com;
- (iii) El Fideicomiso Aquí Nuevo, en su lugar de domicilio ubicado en la Avenida 12 de Octubre y Lincoln, edificio Mirage, oficina 8-A;
- (iv) Administración Zonal Tumbaco;
- (v) Dirección Metropolitana Financiera del GAD DMQ;
- (vi) Dirección Metropolitana Tributaria;
- (vii) Registro de la Propiedad;
- (viii) Dirección Metropolitana de Catastro;
- (ix) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; y,
- (x) Administración General del GAD DMQ.

Dado y suscrito de conformidad con lo establecido en los artículos 2, 11, 13 y 14 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos.



GABRIEL  
ARTURO TERAN

Gabriel Terán Tuz  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Isabel Cepeda	SPAYT	03-08-2021	
Revisado por:	Fredy Balseca	SPAYT		
Aprobado por:	Gabriel Terán	SPAYT		

**N°20211701021O00750**

Razón: Tomé nota al margen de la matriz de la PROTOCOLIZACION DE OFICIO NRO. GADDMQ-DMC-GCE-2020-01000-O EMITIDO POR LA DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, celebrada el cinco de octubre del dos mil veinte, ante el Abg. Jorge Hernán Baeza Regalado, Notario Vigésimo Primero, Suplente del cantón Quito, de la RESOLUCIÓN N°0282B, emitida por Gabriel Arturo Terán Tuz, Subprocurador Metropolitano, la cual RESUELVE: Declarar la nulidad del acto administrativo de 10 de septiembre del 2020, suscrita por el Ing. Erwin Arroba Padilla, en su momento encargado de la DMC. La resolución emitida, no consta numerada en el Sistema de Trámites SITRA de la Municipalidad, ni en ningún otro sistema de gestión documental que use para el efecto la DMC. Marginada en Quito, veinte de agosto del dos mil veintiuno.-



ABG. MARIA LAURA DELGADO VITERI  
NOTARIA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO

NOTARIO(A) MARIA LAURA DELGADO VITERI  
 NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTON QUITO  
 RAZÓN MARGINAL N° 20211701021000750

MATRIZ	
FECHA:	20 DE AGOSTO DEL 2021, (16:34)
TIPO DE RAZÓN:	NO REVOCATORIA
ACTO O CONTRATO:	PROTOCOLIZACION DE OFICIO NRO. GADDMQ-DMC-GCE-2020-01000-O EMITIDO POR LA DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
FECHA DE OTORGAMIENTO:	05-10-2020
NÚMERO DE PROTOCOLO:	P01254

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
CHANGOLUISA NINAHUALPA OLIVIA MERCEDES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1713998506
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	RESOLUCION N°0282B
FECHA DE OTORGAMIENTO:	06-08-2021
NÚMERO DE PROTOCOLO:	000750

NOTARIO(A) MARIA LAURA DELGADO VITERI  
 NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO  
 Abg. Maria Laura Delgado Viteri