

**INFORME FINAL Y ENTREGA DE PRODUCTO DEL CONTRATO DE:  
"PATROCINIO JURÍDICO Y REPRESENTACION ADMINISTRATIVA PARA LA  
DEFINICION, LEGALIZACION Y ESCRITURIZACION DEL PREDIO DONDE SE  
ENCUENTRA EL CENTRO MEDICO DE ATENCION AMBULATORIA IESS  
CHIMBACALLE".**

## **ANTECEDENTES:**

El Centro Médico a su cargo convocó mis servicios profesionales con el fin de realizar un proceso de consultoría que permita el "Patrocinio Jurídico y Representación Administrativa para la Definición, Legalización y Escrituración del predio donde se encuentra funcionando actualmente el Centro de Atención Ambulatoria de Chimbacalle.

Este proceso de consultoría fue requerido en virtud de que la Institución no contaba con ningún antecedente de tipo legal, ni con ningún documento o título que pudiera garantizar y demostrar la propiedad del inmueble en donde actualmente funciona El Centro Médico de Atención Ambulatoria de Chimbacalle, pues a pesar de múltiples esfuerzos realizados por funcionarios institucionales, en los archivos del Centro Médico y en los archivos centrales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social solamente se había podido contar con una copia simple incompleta de una escritura que aparentemente se refería a un contrato de compra venta del inmueble materia del presente contrato.

Este documento en copia simple e incompleta fue el único antecedente con que se contó en un inicio y fue entregado por la Institución para poder iniciar con el trámite de legalización.

De conformidad al contrato de consultoría suscrito, se entregó el respectivo anticipo el día 15 de junio de 2014, fecha que marca el inicio de vigencia de este instrumento cuya duración fue prevista para un plazo de ejecución de 150 días

## **PROCESOS REALIZADOS:**

Con los datos que se refleja en la copia antes mencionada, la estrategia de solución del problema fue realizar una búsqueda de datos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito a fin de poder determinar con mayor claridad cuál era la situación jurídica de este inmueble y si sobre el mismo existía algún tipo de gravamen o limitación al dominio.

De esta manera se procedió ante el Registro de la Propiedad de este Distrito y se obtuvo un documento de búsqueda de fecha 16 de mayo de 2014 en el que esa institución certifica que **NO SE ENCUENTRA NINGUN CONTRATO REGISTRADO** entre la Empresa de Ferrocarriles del Estado y la entonces denominada Caja del Seguro (**ANEXO 1, UNA FOJA ORIGINAL**).

Esta certificación y la falta de antecedentes del inmueble nos permitió llegar a la conclusión de que la escritura de compra venta del inmueble no había sido inscrita en el Registro de la Propiedad y por lo tanto no se había perfeccionado la tradición del terreno, tal como lo dispone el artículo 702 y siguientes del Código Civil vigente.

Al haber este vacío legal se estableció como estrategia acudir a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de requerir que a este inmueble se lo trate como a un bien mostrenco al no existir un documento debidamente inscrito que pueda demostrar la propiedad del inmueble y así pueda ser adjudicado por el Municipio en favor del IESS, para el efecto se necesitaba entre otros requerimientos la presentación del respectivo levantamiento planimétrico del terreno donde funciona el Centro Médico y el certificado de gravámenes que demostraba que la compra venta del inmueble no había sido perfeccionada.

Una vez entregado el plano se inició el trámite anunciado con fecha 9 de septiembre de 2014 (**ANEXO 2, DOS FOJAS EN COPIA, EL ORIGINAL REPOSA EN EL ARCHIVO DEL C.A.A**), y por presión y gestión de los Abogados que estuvimos a cargo de este trámite, el 10 de noviembre de 2014, el Jefe Zonal de Territorio y Vivienda de la Zona Eloy Alfaro del Municipio de Quito solicita que la Dirección Jurídica emita el informe respectivo (**ANEXO 3, DOS FOJAS EN COPIA POR SER DOCUMENTOS INTERNOS DE LA ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO**).

Una vez que el expediente y los informes respectivos estaban listos para su tratamiento pasaron a conocimiento de la Comisión en donde, como parte del proceso normal de tratamiento de los temas puestos a su consideración, previo a resolver la Comisión solicitó al Registro de la propiedad un nuevo certificado sobre la situación del inmueble, obteniendo como respuesta que sí se encuentra registrado un contrato de compra venta entre la Empresa de Ferrocarriles del Estado y la entonces denominada Caja del Seguro, en franca contradicción con el certificado anterior; siendo justamente esta contradicción la que por obvias razones impidió que se concluya con el trámite inicial y comunica su decisión de no dar trámite a que se califique como bien mostrenco al inmueble. (**ANEXO 4, DOS COPIAS DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE REPOSA EN EL C.A.A. CHIMBACALLE**)

Ante este imprevisto que por obvias razones no podía evitarse en virtud de la falta de documentos y títulos legalmente válidos; y, del inexcusable error demostrado en el certificado de búsqueda que emitió el Registro de la Propiedad de este Distrito Metropolitano; decidí iniciar un proceso de estudio e investigación en cada uno de los archivos centrales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, del Registro de la Propiedad y del Archivo Nacional, logrando ubicar la escritura original del traspaso de dominio que realizó La Empresa de Ferrocarriles del Estado en favor de la entonces denominada Caja del Seguro, hoy Instituto Ecuatoriano de Seguridad social IESS, la misma que se

celebró el 15 de marzo de 1962 ante el Notario Doctor Olmedo del Pozo y que fue legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 21 de marzo del mismo año **(ANEXO 5, 14 FOJAS EN COPIA, EL ORIGINAL SE ADJUNTA EN UN ANEXO FINAL)**.

La obtención de estos datos pudo revelar una serie de falencias y errores que se reflejaban en los archivos del Registro de la Propiedad y me dio la pauta de que se debería enfocar mi acción en regularizar la situación jurídica del bien inmueble comenzando prácticamente desde cero, pues me correspondía iniciar con regularizar la inscripción y registro del contrato de compra venta de 1962 que no se reflejaba en el sistema de Registro y por lo tanto tampoco en el certificado de búsqueda que había sido emitido.

Una vez realizada la gestión y el trámite correspondiente se logró encontrar el tomo en que se refleja esta razón de inscripción y se la pudo ingresar al sistema informático del Registro de la Propiedad, consiguiendo así el primer Certificado de Razón de Inscripción y con él se regularizó el origen y el modo de haber adquirido la propiedad de este inmueble por parte del IESS **(ANEXO 6, UNA COPIA)**

Una vez conseguido esta marginación y registro, se inició un trabajo de investigación con el fin de determinar la existencia de otros fraccionamientos y afectaciones que fueron reduciendo el tamaño del inmueble original de cincuenta mil cuatrocientos setenta metros cuadrados, (50.470m<sup>2</sup>) este trabajo se lo realizó tanto en los archivos de la Función Judicial como en los archivos del Registro de la Propiedad, pudiendo determinar los siguientes actos judiciales y administrativos que fraccionaron al inmueble hasta obtener el sobrante del inmueble actual donde funciona el Centro Médico de Atención Ambulatoria de Chimbacalle IESS:

- Demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada por el Ministerio de Educación y Cultura en contra del Instituto Ecuatoriano de seguridad Social, por un lote de terreno de aproximadamente 16.000 metros cuadrados en donde funcionaba la fábrica de estructuras metálicas de la Dirección Nacional de Construcciones Escolares. Demanda presentada en el mes de diciembre de 1983 **(ANEXO 7, DOS FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS CON SELLO RESALTADO DE SEGURIDAD)**
- Acuerdo de Ocupación urgente, con fines de expropiación de inmuebles destinados a la ampliación de la estación del Sistema Trolebus y la ubicación del terreno que se destinará a estacionamiento, área de lavado, mantenimiento, depósito y surtidor de combustible para la flota de trolebuses, resolución dictada por la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos del Consejo del Distrito Metropolitano de Quito el 8 de febrero de 1999.**(ANEXO 8, ONCE FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS CON SELLO RESALTADO DE SEGURIDAD)**

- Cancelación de prohibición de enajenar sobre inmuebles de propiedad de la entonces denominada Caja Nacional del Seguro Social, dispuesta por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, constante en oficio de fecha 4 de febrero de 2004. **(ANEXO 9, DOS FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS)**
- Demanda de pago de justo precio que el IESS sigue en contra del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, remitida mediante auto de fecha 27 de marzo de 2003 del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha **(ANEXO 10, SEIS FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS)**
- Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio cuya inscripción fue dispuesta por el señor Juez Cuarto de lo Civil de Pichincha el 13 de julio de 2011 dentro del juicio No. 88-2011 **(ANEXO 11, UNA FOJA EN COPIA CERTIFICADA)**
- Demanda de Recisión de Contrato Oneroso de Compra Venta según inscripción dispuesta el 20 de marzo de 2013 por el señor Juez Sexto de lo Civil de Pichincha dentro del Juicio Ordinario No. 781-2012 SRG **(ANEXO 12, CINCO FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS CON SELLO RESALTADO DE SEGURIDAD)**
- Contrato de compra venta celebrado el 9 de septiembre de 1997 **(ANEXO 13, DOS FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS CON SELLO RESALTADO DE SEGURIDAD)**
- Por último se ha marginado, inscrito y registrado la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal de las Multifamiliares de Chiriacu de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las mismas que afectaron a la propiedad original en diecinueve mil seiscientos seis metros cuadrados, es decir que es el fraccionamiento más importante del lote original adquirido en 1962. Al final de la escritura debidamente certificada adjunta se encuentra la razón de inscripción debidamente actualizada **(ANEXO 14, 13 FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS Y UN ORIGINAL DE LA RAZON DE INSCRIPCION)**

Una vez concluida la investigación, el trámite correspondiente para marginar y registrar todos estos actos, se da por concluido también el proceso de legalización de todos los antecedentes que existen sobre fraccionamientos, declaraciones de utilidad pública, expropiaciones, órdenes de ocupación, etc.

Luego de haber perfeccionado todo este proceso, en conversación mantenida con los principales personeros del Centro Médico se me solicitó que se analice la

posibilidad jurídica de unificar el lote en donde funciona el CAA de Chimbacalle con las oficinas administrativas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que funciona de manera adjunta en un lote colindante.

Ante la petición de los directivos del centro Médico y a pesar de que el proceso de unificación solicitado no es parte de este contrato, accedí a colaborar con la institución y se inició el trámite de unificación de los lotes, debiendo adquirir para el efecto una serie de documentos y requisitos necesarios para este tipo de expedientes, así se logró adquirir certificados catastrales del predio donde funciona el Centro Médico de Atención Ambulatoria de Chimbacalle, el mismo que ha sido signado con el Número de Predio 195064 y Clave Catastral 3070219003 (**ANEXO 15, CATORCE FOJAS EN DOCUMENTOS DERIVADOS DEL SISTEMA INFORMATICO DEL MUNICIPIO**); y, también la ficha catastral del lote colindante signado con Número de Predio 130867 y clave catastral 3070219002 (**ANEXO 16, SIETE FOJAS EN DOCUMENTOS DERIVADOS DEL SISTEMA INFORMATICO DEL MUNICIPIO**), en estos anexos constan además fichas catastrales, croquis de implantación, plano geo referencial, Informes de Regulación Metropolitana IRM y demás documentos de sustento que se requerían para la actualización de los datos catastrales que se realizó para poder iniciar este nuevo trámite.

Durante el trámite que se realizó sobre este nuevo expediente, se debieron realizar una serie de gestiones para poder actualizar todos los documentos enunciados en el párrafo anterior y esa gestión permitió determinar una serie de errores e informaciones que impedían y hacían imposible concretar la unificación de los lotes. En primer lugar la resolución dictada por el Jefe Zonal de Catastro de la Administración Eloy Alfaro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de fecha 4 de agosto de 2015 (**ANEXO 17, UNA FOJA ORIGINAL**) establece que para poder concluir el trámite se deben presentar las escrituras individuales de cada uno de los lotes a unificarse con sus respectivos certificados de gravámenes e hipotecas, pues en el sistema informático de la Administración Zonal Eloy Alfaro consta el fraccionamiento que realizó el IESS con el fin de dividir estos dos lotes; requisito que fue oportunamente solicitado a los directivos del Centro Médico de Atención Ambulatoria y se inició un nuevo proceso de investigación para dar con la ubicación de estos documentos y así seguir el trámite que quedaba inconcluso.

Concluido este proceso de investigación se detectaron las siguientes novedades: Se encontró la Ficha de Propiedad emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Quito, de fecha julio de 1975, en la que consta que el lote de menor extensión con Número de Predio 130867 y clave catastral 3070219002 es de propiedad de la Empresa de Comercialización de Productos Vitales EMPROVIT (**ANEXO 18, UNA FOJA EN COPIA DEL ARCHIVO INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO**), además ese mismo lote consta como CENTRO DE ATENCION AMBULATORIA EL BATAN y por último, que el lote donde funciona el CENTRO MEDICO DE ATENCION AMBULATORIA DE CHIMBACALLE consta con una razón social diferente. A lo ya anotado se adiciona el hecho de que se pudo establecer

además de que en los dos lotes funcionan unidades administrativas que son independientes y que no tienen ninguna relación de carácter administrativo o financiero y que por lo tanto no se tratan del mismo predio ni se trata de la misma entidad que contrató nuestros servicios.

Todas estas novedades impiden que se realice un proceso de unificación de predios tal como fue solicitado a este estudio jurídico por parte de la Institución contratante.

Con los antecedentes expuestos y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 numeral 8; 37; 38; 69; 81 y 92 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, artículos 92, 123 y 125 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, presento mi informe final y remito adjunto los productos obtenidos en este proceso y de esta manera se da cumplimiento al objeto del contrato al haber concretado los siguientes aspectos de la contratación

#### **DEFINICIÓN DEL PREDIO:**

Se da cumplimiento a la primera condición del contrato al haber definido la situación jurídica del inmueble donde funciona el Centro Médico de Atención Ambulatoria de Chimbacalle, así como también haber definido su cabida, dimensiones y linderos a través de las respectivas fichas de identificación catastrales, Informes de Regulación Metropolitana, etc.

#### **LEGALIZACIÓN:**

Al momento de iniciar este trabajo de representación administrativa, el Centro Médico de Atención Ambulatoria prácticamente no contaba con ningún documento de propiedad o posesión del inmueble donde actualmente se encuentra funcionando, al punto de que en el Registro de la Propiedad de este Distrito Metropolitano ni siquiera se reflejaba la existencia del contrato de adquisición del predio original celebrado en el año 1962; pero a través de la entrega de este producto el Centro Médico cuenta con la documentación detallada de todo el historial del predio y se ha legalizado debidamente las escrituras ante las entidades correspondientes, con lo que el predio queda completamente legalizado.

#### **ESCRITURACION:**

Se entregan las escrituras del bien inmueble en copia certificada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y el certificado de gravámenes debidamente actualizado y en plena vigencia. **(ANEXO 15, QUINCE FOJAS EN COPIAS CERTIFICADAS Y SEIS FOJAS ORIGINALES DE CERTIFICADO DE GRAVAMENES ACTUALIZADO).**

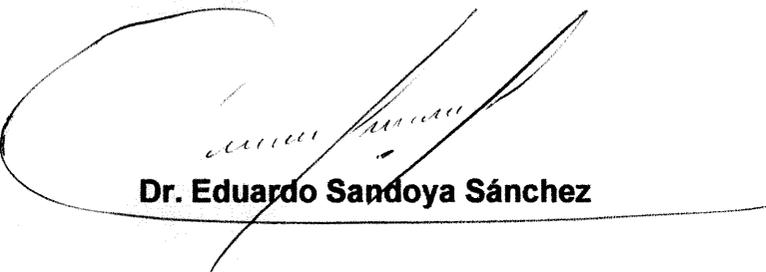
Dejo constancia que la mayoría de los documentos entregados son originales o copias certificadas, aquellos que se adjuntan en copias simples son documentos

que son de uso interno de cada Institución y se los remite como referente para conocimiento de la entidad contratante.

En virtud de que la contradicción que existía sobre la Razón Social del Centro Médico en las claves y certificados catastrales, se realizó el trámite respectivo y todos los archivos catastrales y municipales hoy ya reflejan a esta propiedad como "IESS SEGURO DE SALUD CENTRO A.A.CHIMBACALLE, tal como consta del registro Único de Contribuyentes. **(ANEXO 20, DOS FOJAS ORIGINAL Y COPIA)**

Como anexos varios se remiten copias de certificados del registro de la Propiedad que podría aportar dentro del antecedente histórico del inmueble y fotografías del inmueble que sirvieron para este proceso.

Este despacho judicial se compromete a brindar la asesoría y respaldo que se le requieran en relación al proceso entregado.



**Dr. Eduardo Sandoya Sánchez**