

	PROCURADURIA SINDICA	
MTA-DPSI-INF-300320221637	Trámite No.: PM220720211442	
INFORME DE CRITERIO JURÍDICO PM220720211442		Pag. 1 de 5

PARA: Ligia Elena Alcivar Lopez
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

FECHA: Manta, 30 de Marzo del 2022

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO PM220720211442 - ALEXANDRA JACQUELINE LOOR MOREIRA

En atención a su memorando MTA-DACP-MEM-230220221634 de fecha 23 de febrero de 2022, en el cual, tengo a bien indicar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Con fecha 22 de julio de 2021 los cónyuges señores JORGE AUGUSTO CARRILLO AYALA y SEÑORA ALEXANDRA JACQUELINE LOOR MOREIRA presentaron oficio en el cual indica "... Señores de la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, de fecha 30 de junio de 2021, presenté ante el Señor Alcalde mi escrito solicitando el pago del precio justo por los metros cuadrados que están siendo afectados por el paso del colector de aguas servidas y por el trazado de vía; de fecha 12 de Julio del año 2021, recibí un correo electrónico por parte de Sra. Narcisa Cabrera Tuárez, ANALISTA DE TESORERIA 1, quien me manifiesta que el "PAGO PRECIO JUSTO DEL METRO CUADRADO, lo puede solicitar en la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.", (para constancia de lo expuesto adjunto copia del email.) Con lo antes indicado expongo lo siguiente: De fecha 14 de abril de 2021, presente un escrito solicitando una inspección a mi propiedad ubicada en la URB. VILLAREAL MZ I-1 VALLE GAVILAN - JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA, por motivo que estoy siendo afectada por la colocación de un colector de aguas servidas, y otra parte por el trazado de vía. De fecha 23 de junio del 2021, fui notificada a mi correo electrónico con el Oficio Nro. MTADACP- OFI-230620211805, emitido por la Dirección de Avalúos, Catastros y permisos Municipales, donde hace referencia a lo siguiente: Que una vez realizada la inspección se llega a la siguiente conclusión: Una vez realizada la inspección al sitio se logró constatar el estado del bien inmueble, el mismo que posee código catastral 1190428000, terreno que se encuentra al día hasta la presente fecha en el pago predial, de acuerdo al Sistema de Información Municipal se ha cancelado valores por un área de 1000, 00m2 que es coincidente a como lo indica los datos de la escritura. De acuerdo a lo visto en sitio, en lo correspondiente al lote en mención, una parte del mismo se encuentra afectada por la colocación de un colector de aguas servidas, y otra parte por el trazado de vía, teniendo una afectación determinada de la siguiente manera..."; "...Petición Concreta: Con los antecedentes expuestos y por cuanto se ha determinado que mi propiedad ha sido afectada por el colector de agua y por el trazado de una nueva vía, la afectación de mi predio es de un área de 357.80 mtrs2, SOLICITO a usted sea revisada la resolución anterior puesto que en el plano que se muestra a continuación se detalla el correcto trazado del colector con los predios afectados, puesto que se está solicitando el pago del precio justo del metro cuadrado del área afectada de mi predio cuya clave catastral es 1-19-04-28-000...", pero al analizar la información nos percatamos que existe un componente que describo a continuación:

1. Mediante Resolución Administrativa N°001-ALC-M-JEB-2013 suscrita por el alcalde Ing. Jaime Estrada Bonilla se impone Servidumbre Real a fin de concluir con la instalación de la tubería de PVC de 315 mm de diámetro para la construcción del colector sanitario del Barrio Jesús de Nazareth, cuya longitud total es de 1.576.00 metros lineales trabajos contemplados en el grupo 2 de Obras complementarias del Plan Maestro Hidrosanitario de Manta Primera Etapa, para lo cual se procedió a

	PROCURADURIA SINDICA
MTA-DPSI-INF-300320221637	Trámite No.: PM220720211442
INFORME DE CRITERIO JURÍDICO PM220720211442	Pag. 2 de 5

la ocupación de franjas de terrenos de propiedades particulares que es por donde realiza el recorrido el colector.

2.Siendo en el MACRO LOTE I-1 con clave catastral 1190425000 de propiedad del Sr. Eloy Virgilio Reyes Cárdenas con un área de 15.093.54 m² y teniendo un área de afectación de 666,73 m² correspondiente al 4,42% de afectación. Se desmembró mediante compraventa el 03 de diciembre de 2020 e inscrito el 10 de diciembre de 2020 un lote identificado Manzana I-1 con clave catastral 1190428000 de propiedad de los cónyuges señor Jorge Augusto Carrillo Ayala y señora Alexandra Jacqueline Loor Moreira con los siguientes linderos:

LINDEROS DEL LOTE I-1.-

Por el Frente: 25,00m - Lindera con Manzana H

Por Atrás: 25,00m - Lindera con propiedad de los vendedores Ing. Eloy Reyes Cárdenas.

Por el Costado Derecho: 40,00m - Lindera con propiedad de los vendedores Ing. Eloy Reyes Cárdenas.

Por el Costado izquierdo: 40,00m - Lindera con Manzana B-1

Área Total: 1000,00m².

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

AREA AFECTADA DE LOTE I-1 POR EL TRAZADO DEL COLECTOR. -

Por el Norte: 6,98m - Parte de la Manzana B-1 afectada por el paso del colector.

Por el Sur: 13,34m - parte del terreno de propiedad del Sr. Jhonny Zambrano Carranza afectado por el paso del colector.

Por el Este: 25,54m - Área Útil de propiedad de Sr. Jorge Carrillo Ayala y la Sra. Jacqueline Loor Moreira.

Por el Oeste: 25,00m - Lindera con Parte de la Manzana I-1, Actual Urbanización Cristal Azul y parte del área afectada por el paso del colector.

Área de afectación: 254,54m².

AREA UTIL DEL LOTE I-1.-

Por el Norte: 33,02m - Parte de la Manzana B-1.

Por el Sur: 26,66m - Parte del terreno de Propiedad del Sr. Jhonny Zambrano Carranza.

Por el Este: 25,00m - Fe y Alegría.

Por el Oeste: 25,54m - Área afectada por el paso del colector.

Área total: 745,46m².

2.- DISPOSICIONES NORMATIVAS:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

Artículo 66 numeral 26.- reconoce y garantizará a las personas:

"... El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".

Artículo 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

	PROCURADURIA SINDICA
MTA-DPSI-INF-300320221637	Trámite No.: PM220720211442
INFORME DE CRITERIO JURÍDICO PM220720211442	Pag. 3 de 5

Artículo 226.- del mismo cuerpo normativo, establece el principio de legalidad, en los siguientes términos:

Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Artículo 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.

Artículo 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Artículo 323.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.

CÓDIGO ORGÁNICO ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Artículo 4.- literal f) determina como fin de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos;

Artículo 53.- indica que (...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera.

Artículo 5 literal 3.- La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.

Artículo 55.- literales b) d) sobre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal determina entre otras, la de (...) *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; ... d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;*

Artículo 488.- El municipio o distrito metropolitano podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado. (...)."

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

	PROCURADURIA SINDICA	
MTA-DPSI-INF-300320221637	Trámite No.: PM220720211442	
INFORME DE CRITERIO JURÍDICO PM220720211442		Pag. 4 de 5

Artículo 39.- El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Artículo 66.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

3.- ANÁLISIS:

La Procuraduría Síndica mediante memorando MTA-PS-2020-140-M, de fecha 06 de marzo del 2020, indicó que (...) los criterios, informes o pronunciamientos que emita la Procuración Síndica, por su naturaleza y competencia, se refieren única y exclusivamente al ámbito jurídico y en los casos concretos en los que exista contradicción, oscuridad o falta de norma; por lo que, cuando el sentido de la norma sea claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su aplicabilidad o procedencia (...) (Énfasis agregado), evidenciándose que, en el documento de consulta, no se encuentra contradicción, oscuridad o falta de norma.

Sin embargo, con el ánimo de aportar elementos de opinión o juicio, esta Procuraduría Síndica considera relevante que, dentro del presente trámite presentado por los cónyuges Carrillo Ayala Jorge Augusto y Loor Moreira Alexandra Jacqueline de fecha 12 de julio del 2021 se tome en consideración las definiciones normativas establecidas principalmente en el Código Civil, artículos 859 y siguientes.

Es importante mencionar que con fecha 29 de diciembre de 2000 se celebró en la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta e inscrita el 25 de julio de 2007 una partición extrajudicial del causante Reyes Delgado Juan Segundo en la cual el heredero Reyes Cárdenas Eloy Virgilio le otorgan un área de 15.093,54 m² y con fecha 07 de febrero de 2013 fue declarada servidumbre real mediante Resolución No. 001-ALC-M-JEB-2013 por el Ing. Jaime Estrada Bonilla; en concordancia con el art. 488 del COOTAD (...) El municipio o distrito metropolitano podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público (...), dicho lote poseía un área de afectación de 666.73m² que equivale a un 4,42% de porcentaje por afectación de dicha servidumbre declarada en el macro lote de clave catastral 1190425000.

Seguido se realiza una desmembración de clave catastral No.1190428000 y con fecha 26 de enero de 2010 en la Notaría Cuarta del Cantón Manta e inscrita el 19 de febrero de 2010 se celebró una compraventa entre los cónyuges Eloy Virgilio Reyes Cárdenas y Gina Patricia Mora Rivera a favor del señor Castro Coronel Roger Harold, un lote de terreno de superficie total de mil metros cuadrados; y con fecha 03 de diciembre de 2020 en la Notaría Sexta Pública del Cantón Manta e inscrita el 10 de diciembre de 2020 se realiza una nueva compraventa según Certificado de Solvencia # 20129 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en su movimiento catastral dos (2) a favor de los cónyuges Jorge Augusto Carrillo Ayala y Alexandra Jacqueline Loor Moreira. Por lo que se actualizó sobre las áreas de afectación de lotes divididos, teniendo el lote de propiedad de los cónyuges mencionados un área de afectación de 254,54 m² que equivale a 25,45% de afectación.

	PROCURADURIA SINDICA	
MTA-DPSI-INF-300320221637	Trámite No.: PM220720211442	
INFORME DE CRITERIO JURÍDICO PM220720211442		Pag. 5 de 5

En esta misma línea es importante mencionar el art. 864 del Código Civil Ecuatoriano indica que la servidumbre real es de uso público o privado, de tal manera es inseparable del predio a que activa o pasivamente pertenecen. Por lo tanto, el dueño del predio sobre la que se impone la afectación – servidumbre – sigue conservando la titularidad.

4.- CONCLUSIÓN:

En este sentido esta procuraduría concluye, considerando no procedente cancelar valores por servidumbre real a los señores Jorge Augusto Carrillo Ayala y señora Alexandra Jacqueline Loor Moreira, ya que como se puede observar de lo expuesto la declaratoria de servidumbre real fue mediante Resolución No.001-ALC-M-JEB-2013 de fecha 07 de febrero del 2013 impuesta por facultades o atribuciones que tiene la entidad pública, al lote de terreno de clave catastral 1190425000 con un área total de 12.795,74 m² la cual tiene efecto y validez sobre dicho lote, sin embargo, las modificaciones que hubieron en lo posterior es el caso de la clave catastral 1190428000 con un área de 1000,00 m² fue otorgada mediante Escrituras Públicas el 03 de diciembre del 2020 e inscrita el 10 de diciembre de 2020.

Por lo tanto, la Declaratoria de Servidumbre Real fue constituida en legal y debida forma previamente, de tal manera se garantizó la seguridad jurídica y la tutela efectiva que se encuentra dentro del marco del Estado constitucional de derechos, y la subdivisión del lote de terreno que ostenta la pretensión fue posterior a la misma; quedando claramente que no se altera la realidad para lo que fue declarada la Servidumbre Real.

El criterio emanado de esta Procuraduría, se genera en virtud de los hechos puestos en conocimiento por parte de la requirente, los efectos de este criterio son aplicables en proporción de la veracidad de lo expuesto.

Atentamente,

Firma generada mediante QR

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

PROCURADORA SÍNDICA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Elaborado por
TORRES SANTANA CESAR NATHAEL

