



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS POLÍTICAS
Y ECONÓMICAS
CARRERA DERECHO

TEMA

PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES EN LA PARROQUIA DE NAYÓN, CANTÓN QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA.

Trabajo de ensayo previo a la obtención del título de Abogada en los Tribunales y Juzgados en la República del Ecuador.

Autora

Marja Gicela Castro Tituaña

Tutor

Dr. Marcelo Giovanni Galarraga
Carvajal MSc.

QUITO_ ECUADOR

**AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA AUTORA PARA LA CONSULTA,
REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN
ELECTRÓNICA DEL TRABAJO**

Yo Marja Gicela Castro Tituaña, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre **“Proceso de Adjudicación de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Parroquia Nayón Cantón Quito Provincia de Pichincha”**, como requisito para optar al grado de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI_ UTI).

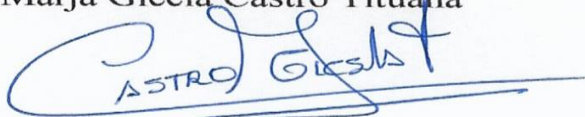
Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Quito, al 08 de septiembre del 2021, firmo conforme:

Autora: Marja Gicela Castro Tituaña

Firma:



Número de Cédula: 1712820032

Dirección: Pichincha, Quito, Puembo, Centro.

Correo Electrónica: gicel-castro@hotmail.com

Telefono:0981013307

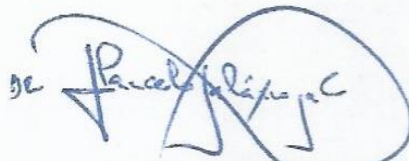
APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Titulación Integración “(PROCESO DE ADJUDICACION DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES EN LA PARROQUIA NAYON CANTÓN QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA)” presentado por (Marja Gicela Castro Tituaña), para optar por el Título abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.

CERTIFICO

Que dicho Trabajo de Investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se asignen.

Quito, 08 de septiembre del año 2021



Dr. Marcelo Giovanni Galarraga Carvajal MSc.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, Marja Gicela Castro Tituaña C.I: 1712820032 declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente Trabajo “(PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES EN LA PARROQUIA NAYÓN CANTÓN QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA), como requerimiento previo para la obtención del Título de Abogada de los tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito ,08 de septiembre del año 2021

(Marja Gicela Castro Tituaña)

(1712820032)



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS POLÍTICAS Y ECONÓMICAS
CARRERA DE DERECHO

INFORME DE PAR EVALUADOR

FECHA: Quito, 27 de septiembre de 2021
CARRERA DE PREGRADO-ABOGADO
MODALIDAD-PRESENCIAL

ESTUDIANTE:

MARJA GICELA CASTRO TITUAÑA

TEMA:

“PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES EN LA PARROQUIA DE NAYÓN, CANTÓN QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA.”

Una vez revisado el trabajo de titulación, encontramos que se enmarca dentro de los requerimientos establecidos en el reglamento respectivo, cumpliendo con los parámetros para la entrega de trabajos de titulación, razón por lo cual, se autoriza continuar con el trámite correspondiente para culminar el proceso de graduación

Ab. Germán Mosquera, MSc.
PAR LECTOR-

Dra. Paulina Barona, Msc.
PAR LECTOR

DEDICATORIA

Esta homenaje va dedicado a mi querida madre, ángel de luz que desde el cielo ella va a poder ver su sueño hecho realidad, su última hija obteniendo el título de Abogada porque fuiste una guía que nunca decaíste ante las adversidades, fuiste un roble y me dejaste un legado en mi vida, perseverar los sueños ya que son retos difíciles de conseguirlos, a ti te agradezco en confiar y darme un arma como es el valor, dijiste no mires atrás no pienses en nadie más que en ti, quiérete amate primero tú, luego a tu familia, el estudio, que dignifica y tu profesión te engrandece. Merceditas por haberme dado la vida con un solo objetivo hacerme feliz y cumplir una meta, ser una profesional.

Marja Gicela Castro Tituaña

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradezco a Dios por haberme dado fuerzas para retomar mis estudios y hoy poder convertirme en Abogada.

Agradezco a mi esposo Wilson Pacheco que con su valor y coraje ayudó a culminar esta etapa de mi vida, pues sin duda tomo de mi mano en esta linda batalla que la hemos ganado juntos y me demostraste que de las caídas aprendes más, me decías levántate con fuerza, y sin mirar atrás, me regalaste una hermosa familia, como son nuestros hijos Sofia Estefany, Wilson Sebastian, Erick Matias y Shantal Micaela, a mi ángel del cielo Joselin Nicole.

A todos mis profesores por transmitirme sus conocimientos con especial énfasis a mi apreciado Dr. Marcelo Galarraga quien hizo que me forje en mi profesión, a la prestigiosa Universidad Indoamerica quien abrió sus manos pues inculcaron en mí, la responsabilidad y la sencillez para servir a la sociedad, a mi amigo Genaro Ulcuango con quien compartí retos y metas que hoy lo vemos plasmados al termino de nuestra carrera.

Marja Gicela Castro Tituaña

INDICE DE CONTENIDO

Contenido

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL	v
DEDICATORIA	vi
AGRADECIMIENTO	vii
RESUMEN	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPITULO I	4
EL PROBLEMA.....	4
Justificación.....	4
La importancia en la adjudicación de tierras rurales.....	4
1.2 Objetivos de la investigación	4
1.2.1Objetivo general	4
1.2.2 Objetivos específicos	4
1.2.3	5
1.3 La metodología	5
1.4 Métodos de la investigación	5
1.4.1 Dogmático.....	5
1.4.2 Exegético	5
CAPÍTULO II	6
2.1 La Adjudicación	6
2.2 Breve historia de la adjudicación en el Ecuador	6
2.3 Requisitos para la Adjudicación de Tierras Ancestrales y Rurales.....	7
2.4 Entidades Estatales con facultad de Adjudicar tierras rurales.....	9
2.5 Posesión y propiedad ancestral comunitaria.....	10

2.6 Primeros indicios sobre la propiedad privada de las tierras rurales en Nayón y su expansión.....	11
2.7 Problemas y Controversias surgidas en los procesos de Adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón	11
3 MARCO LEGAL.....	12
3.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR	12
3.2 CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS.....	13
3.3 Código Civil Ecuatoriano	14
3.4 Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.....	15
4 CASO PRACTICO MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA.....	17
4.1 Documento que se presentar para iniciar el trámite de adjudicaciones.....	19
4.2 Solicitud a la Dirección de Catastro del Distrito Metropolitano de Quito	20
4.3 Solicitud de Adjudicación de Tierras a la Subsecretaría MAGAP	21
4.5 Informe de impuestos Generados por Transferencia de Dominio	23
4.6 Comprobante de Pago de la Transferencia de Dominio	24
4.7 Certificado de Pago de Impuestos Generados en transferencia de Dominio.....	25
4.8 Informe de Regulación Metropolitana - Lote en Unipropiedad	26
4.8.1 Informe Predial en Unipropiedad	27
4.8.2 Informe Predial Regulaciones Afectaciones/ Protecciones	28
4.9 Copias de cédulas de ciudadanía y papeletas de votación de los Adjudicatarios ..	29
4.10 Levantamiento Planimétrico de la propiedad	30
4.10.1 Levantamiento planimétrico Coordenadas cuadro de datos de la propiedad ..	31
4.11 Declaración Juramentada de estar en posesión del terreno por mas de 10 años	32
4.12 Providencia de Adjudicación Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.....	34
4.13 Certificado Adjudicación del MAGAP por el Registro de la Propiedad D.M.Q....	38
4.14 Certificado de Gravámenes Registro de la Propiedad	39
CONCLUSIONES.....	40
RECOMENDACIONES.....	41
Bibliografía	42

RESUMEN

En este trabajo de investigación hemos abordado el proceso de adjudicación de tierras rurales en la Parroquia de Nayón Cantón Quito Provincia de Pichincha, con la propuesta de garantizar a todas las personas, una de las formas de adquirir una propiedad observando un debido proceso permitido en la ley para que se cristalice su anhelo de conseguir un bien inmueble que beneficie a su familia. En el Gobierno de la Junta Militar se crea el 11 de julio de 1964 la Ley de Reforma Agraria y Colonización y a la vez el 28 de septiembre de 1964 la Ley de Tierras Baldías y Colonización dando origen al Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización quienes otorgaban el título de propiedad a los campesinos, mediante la adjudicación, posteriormente el 08 de marzo de 1998 se subroga esta potestad al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario y el 28 de mayo del 2010 se transfiere esta competencia al Ministerio de Agricultura Ganadería, Acuacultura y Pesca por medio de la Sub Secretaria de Tierras y Reforma Agraria (Registro Oficial N.- 846 del 22 de septiembre del 2016), que mediante un proceso voluntario y cumpliendo ciertos requisitos como no estar ubicados en predios urbanos sino exclusivamente rurales, que los interesados deben poseer de manera pacífica con el ánimo de señor y dueño por el lapso continuo e ininterrumpido de cinco años consecutivos, la falta de políticas claras públicas y precisas, este problema persiste hasta nuestros días. Este trabajo de investigación pretende evidenciar la problemática social, no disponen de un sistema único de registros de tierras ancestrales y rurales, vulnerando la seguridad jurídica a las que se exponen a ciertos adjudicatarios que por su desconocimiento no han catastrado su propiedad comunitaria, y es por este motivo que el mismo predio tiene dos o más propietarios.

Palabra clave:

Adjudicación	Tierras	Rural
--------------	---------	-------

TEMA: (WRITE IT IN CAPITALS)

AUTHOR: (Marja Gicela Castro Tituaña)

TUTOR: (Dr. Marcelo Giovanni Galarraga Carvajal MSc.)

ABSTRACT CAMBIAR

ABSTRACT

In this research work we have approached the process of rural land adjudication in the Parish of Nayon. Quito Canton. Province of Pichincha, with the proposal to guarantee to all people, one of the ways to acquire a property observing a due process allowed by law to crystallize their desire to get a property that benefits their family. During the Government of the Military Junta, the Law of Agrarian Reform and Colonization was created on July 11, 1964 and at the same time on September 28, 1964, the Law of Vacant Lands and Colonization, giving origin to the Ecuadorian Institute of Agrarian Reform and Colonization, which granted the title of property to the peasants, Later on March 8, 1998 this authority was subrogated to the National Institute of Agrarian Development and on May 28, 2010 this competence was transferred to the Ministry of Agriculture, Livestock, Aquaculture and Fisheries through the Sub Secretary of Land and Agrarian Reform (Official Registry No. - Registry Official de la Paz). - 846 of September 22, 2016), that through a voluntary process and fulfilling certain requirements such as not being in urban but exclusively rural properties, that the interested parties must possess in a peaceful manner with the spirit of lord and owner for the continuous and uninterrupted lapse of five consecutive years, the lack of clear public and precise policies, this problem persists to this day. This research work intends to show the social problem, they do not have a unique system of ancestral and rural land registries, violating the juridical security to which certain adjudicators are exposed who, due to their ignorance, have not registered their community property, and for this reason, the same property has two or more owners.

INTRODUCCIÓN

La Adjudicación de tierras ancestrales y rurales es un derecho que pueden ejercer todas las personas que mediante un proceso de jurisdicción voluntaria que determina la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y en cumplimiento de lo que establece (LORTRA) el Art 59 sobre la posesión agraria como justo título a las personas naturales que cumplan con los requisitos determinados en el Artículo 60 Ibidem.

La falta de políticas públicas y la unificación en un sistema informático único donde deben confluír en tiempo real la información verídica y actualizada en las Instituciones del Estado que transfieren dominio mediante la Adjudicación ha permitido que ciertas personas obtengan el título de propiedad sin ser los verdaderos dueños o tenedores de buena fe, sino que se aprovechan el desconocimiento del campesino, que por tradición han heredado de sus padres, generando una disputa legal, toda vez que estos registros como es de conocimiento público, no se encuentran sistematizados, pero que si tienen escrituras las cuales adolecen de requisitos que en su época se desconocía tales como; la implantación de coordenadas en los planos elaborados por un profesional, la clave catastral, el número de predio, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el Certificado de no Afectación a las Áreas Naturales Protegidas o Patrimonio Forestal del Estado a través del Sistema de Administración Forestal, y su inscripción en el Registrador de la Propiedad.

Una vez identificado el problema social es importante puntualizar las falencias de las cuales derivan en la problemática jurídica la misma que no tiene ningún control toda vez que se ha logrado determinar que un mismo dueño sea adjudicatario sin límites, en predios que únicamente le sirven para sacar un beneficio económico a futuro.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

La disputa por los bienes inmuebles comunitarios por existir sobre posición de título de propiedad mediante el proceso de Adjudicación de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en la Parroquia Nayón Cantón Quito Provincia de Pichincha.

Justificación

La importancia en la adjudicación de tierras rurales

El presente tema de investigación es de actualidad que a pesar del tiempo transcurrido desde la creación del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, luego por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA, y la Sub Secretaria de Tierras del Ministerio de Agricultura Ganadería, Acuacultura y Pesca MAGAP, entidades estatales que tuvieron y tienen la facultad de adjudicar tierras en territorios ancestrales y rurales, dentro del marco legal ecuatoriano, no se ha logrado el objetivo de legalizar estos predios, causando controversias entre la sociedad comunitaria que se ve forzada a acudir a las instancias judiciales para lograr la legalización de los títulos de propiedad.

Es por eso su relevancia porque afecta el derecho a la propiedad privada comunitaria ancestral y rural, costumbres socioculturales ligadas a nuestro entorno poblacional, que desconocen sus derechos.

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 Objetivo general

Determinar el procedimiento de adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón, mediante el procedimiento voluntario.

1.2.2 Objetivos específicos

Identificar si los mecanismos en la adjudicación de tierras rurales son adecuados, dentro de la ley.

1.2.3 Establecer si el título de propiedad mediante la adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón se enmarca en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

1.3 La metodología

Con la finalidad de evidenciar la problemática que se ha mantenido desde la creación de las Instituciones antes mencionadas este trabajo investigativo es demostrar las repercusiones sociales y jurídicas de la siguiente forma:

1.3.1 Descriptivo

El método descriptivo consiste en la narración de los hechos, delimitar, catalogar, examinar y comprender la información que se ha recopilado de los datos obtenidos, los mismos que nos permiten descubrir la idea apropiada sobre la adjudicación de tierras rurales en la parroquia Nayón.

1.4 Métodos de la investigación

1.4.1 Dogmático

La investigación propuesta está sujeta al estudio jurídico de las reglas y normas del derecho a la propiedad privada en los Territorios Ancestrales y Rurales de la Parroquia de Nayón que para hacerlo de una manera ordenada y sea comprensible al lector cuyo propósito es aclarar lo que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento determinan.

1.4.2 Exegético

Con la finalidad de estudiar las normas jurídicas que se encuentran vigentes en nuestra legislación ecuatoriana, para establecer una forma sencilla de comprender su significado y ponerlo en práctica de una manera adecuada y entendible para todas las personas.

CAPÍTULO II

MARCO CONCEPTUAL

2.1 La Adjudicación

2.2 Breve historia de la adjudicación en el Ecuador

En nuestra sociedad ecuatoriana las tierras rurales siempre han estado manejadas por los terratenientes los mismos que la utilizaban para mantener un estatus social y diferenciarse de las comunidades campesinas, montubias y comunidades negras, pero en el año 1964 en el Gobierno de la Junta Militar con el objetivo de modernizar y colonizar las tierras baldías y que se beneficie al campesinado, cuya finalidad era la recaudación de impuestos se empezó un proceso de adjudicación con la Ley de la Reforma Agraria y Colonización y la Ley de Tierras Baldías y Colonización bajo la responsabilidad del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, en 1998 con la creación del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA continua con la política de entrega de tierras rurales siendo remplazado el 28 de mayo del 2010 por la Sub Secretaria de Tierras y Reforma Agraria, bajo la dirección del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca MAGAP, entidad que en la actualidad tiene la facultad de adjudicar las tierras rurales que todavía existen en nuestro medio y especialmente en la parroquia de Nayón Provincia de Pichincha.

Desde su fundación el 17 de junio de 1935 mediante ordenanza Municipal N.- 477 publicada en el Registro Oficial numero 74 con el nombre de Santa Ana de Nayón es un asentamiento cultural de orígenes incaicos, donde confluyen diversas tradiciones que se encuentran ubicadas al lado oriental del cantón Quito, cuyo clima es cálido y templado junto al cerro Guanguiltagua que albergó a las etnias de los Curacas, Zambizas, Carapungos y Nayones, ubicados en las parroquias que hoy llevan su nombre estos territorios ancestrales, eran patrimonios culturales familiares de los nativos asentados en este sitio geográfico que por distar de su capital y por su clima privilegiado para los cultivos agrícolas, bosques exuberantes nativos y su diversidad en su flora y fauna silvestre, es conocida como el “Jardín de Quito”

Por su habitud tranquilo en los años 90 existían lotes de hasta 20.000 metros cuadrados, se vendían hasta en 30.000 sucres y en la actualidad esos precios sobrepasan los 500 dólares por metro cuadrado. (Targelia, 2015)

2.3 Requisitos para la Adjudicación de Tierras Ancestrales y Rurales

Para ser beneficiario y tener títulos de propiedad de las tierras rurales en sus orígenes, se concedió de manera global, en este entonces no poseían escrituras individuales sino que lo hacían de manera comunitaria y a su vez mediante la sucesión hereditaria formal, lo cual limitaba la individualización de la posesión privada rural, estas pugnas y problemas sociales no se evidenciaban porque en su momento era para favorecer a las familias residentes, pero surge con el mestizaje que terceros interesados llegaron para comprar libremente estas tierras y posteriormente fruto de estas ventas sacar réditos económicos. En esa época los requisitos eran mínimos como:

- a) Pertenecer a una comunidad rural
- b) Ser mayor de edad y tener una familia
- c) Ser poseionario con ánimo de señor y dueño
- d) Trabajar en el fundo por más de 15 años

En la actualidad los requisitos para ser beneficiario mediante la adjudicación, se debe seguir un proceso en la jurisdicción voluntaria que se describe a continuación:

- a) En la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria se presenta una solicitud de inspección con la ubicación del predio los datos completos del o los adjudicatarios con números de contacto
- b) Copias de cédula y ficha simplificada de datos públicos.
- c) Levantamiento Planimétrico Geo Referenciado de Predio.
- d) Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal.
- e) Certificado de no tener obligaciones pendientes con las Instituciones del Estado.

- f) Certificado que el predio no se encuentre en áreas; playa, bahía y mangle otorgado por autoridad competente.
- g) Vía notarial se requiere una declaración voluntaria juramentada con los siguientes parámetros como son:
 - ✓ Estar en posesión del predio en forma pública, pacífica, notoria e ininterrumpida
 - ✓ Encontrarse cultivando productos de la zona con todos sus usos costumbres y servidumbres.
 - ✓ Declarar bajo juramento que esa propiedad no posee escritura otorgada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA ni el Ministerio de Agricultura Ganadería, Acuacultura y Pesca MAGAP.
 - ✓ No poseer ningún conflicto de tierras con los colindantes o terceros
 - ✓ No haber sido declarado bajo sentencia ejecutoriada culpables del delito de ocupación, uso ilegal de suelo, tráfico de tierras conforme lo establece el Art 201 del Código Orgánico Integral Penal (COIP)
 - ✓ No ser adjudicatario de tierras del Estado en superficies mayores a la Unidad Productiva Familiar (UPF)
 - ✓ Asumir la responsabilidad directa del manejo del plan productivo
 - ✓ Aceptar el valor a pagar en los plazos establecidos en la providencia de Adjudicación si fuese favorable.

Cabe resaltar que la declaración juramentada se lo debe presentar una vez realizada la inspección en el formato que le entregan en la Unidad de Tierras de la Subsecretaría.

La adjudicación a las personas jurídicas se incrementan como requisitos el nombramiento de Representante Legal, listado de socios y los estatutos además del Registro Único de Contribuyentes con el límite de petición de 10 hectáreas en la sierra, 30 hectáreas en la Costa, y 50 hectáreas en la Amazonia, presentando un plan de manejo planificado, técnico y productivo orientados al desarrollo y aprovechamiento de los recursos económicos del predio cuidando a la naturaleza y medio ambiente, documentos que deben ser revisados y aprobados por el técnico del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

2.4 Entidades Estatales con facultad de Adjudicar tierras rurales

La Constitución de la República del Ecuador garantiza todas las formas de propiedad en el Art.- 321. - “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas publica, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental”

El Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA y la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria bajo la Dirección del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca MAGAP, son las que por ley están facultadas para certificar los títulos de propiedad de los territorios ancestrales y rurales. En colaboración con el Distrito Metropolitano de Quito en cumplimiento a lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización por la facultad que tiene sobre el uso de suelos en sus Gobiernos Autónomos Descentralizados GADS, el Ministerio del Ambiente, el Registrador de la Propiedad, el Consejo Provincial y las Notarías, conforman las entidades Estatales cumpliendo cada una un rol importante en el proceso de adjudicación de tierras rurales específicamente en la parroquia de Nayón motivo de este trabajo que se detalla a continuación:

- a) Los Notarios de este Cantón Quito dan fe pública sobre el primer requisito que es la declaración libre y voluntaria juramentada de ser poseedor por más de 5 años, que se exige para la adjudicación de tierras rurales que aún existen.
- b) El certificado de no afectación a las áreas naturales protegidas emitida por el Ministerio del Ambiente.
- c) El levantamiento planimétrico con coordenadas georreferenciadas
- d) El certificado de no poseer bienes raíces otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- e) El Certificado de Estado donde se comprueba que el predio está ubicado en área rural otorgado por la Subsecretaria de tierras regentado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca MAGAP
- f) El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, El Banco Central del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas son órganos auxiliares que

garantizan adeudar o no al Estado requisito indispensable para el trámite de adjudicación de tierras rurales.

Debemos recalcar que el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC así como el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario hoy extintos mediante ley eran las entidades de Gobierno facultadas para los procesos de adjudicación de tierras rurales en su momento, pero por los escasos requisitos los sistemas de esa época eran vulnerables tanto administrativamente como procedimental, surgiendo aquí el verdadero problema entre el tenedor de buena fe que era el campesino que labraba su tierra con un tercero interesado que conocía el trámite para obtener el título de propiedad mediante la adjudicación, sin ser comunero residente o labrador de la tierra.

2.5 Posesión y propiedad ancestral comunitaria

Como hemos visto en la historia reciente antes de la creación del IERAC e INDA las tierras rurales se encontraban en manos de la iglesia católica, luego pasaron a las comunidades y posteriormente con estas instituciones a la comuna, quienes compartían cotidianamente el parentesco dialéctico y cultural.

De acuerdo con la historia recogida por Silvia Graciela Álvarez Litben en su libro Relaciones Interétnicas de los Huancavilcas a Comuneros:

En 1981, antes de que iniciaremos nuestras actividades se había producido la mayor concentración pública de comunas que se manifestaron en la cabecera del cantón, en rechazo a un proyecto presentado en el Congreso de la Nación para “Municipalizar” las tierras comunales. Como resultado de esta y de muchas gestiones se consiguió el retiro de dicho proyecto, y se puso de manifiesto la capacidad de movilización y convocatoria que producía en la zona la posibilidad de pérdida de la propiedad comunal de las tierras. Estas y otras informaciones valoradas no aparecían en ningún tipo de publicación de las escasas investigaciones sociales llevadas a cabo. Es más, la población del área era tipificada con el nombre de “cholos”, y aunque organizada en comunas,

caracterizada como “mestiza” “aculturada” (Alvarez , 2001, pág. 19)

2.6 Primeros indicios sobre la propiedad privada de las tierras rurales en Nayón y su expansión

En el año 1983, se presenta una planificación para que el sector productivo se expanda de la ciudad impulsando la renta de los suelos provocando segregación y fragmentación en la demografía en las comunidades indígenas de Quito, estos documentos los podemos encontrar en el Archivo Nacional de la Historia de Quito, el Archivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería en la sección Gacetas Municipales bajo el Régimen de Comunas y Reforma Agraria no fue hasta el 13 de septiembre del 2001 en Resolución N.- 123 la Secretaria General del Municipio de Quito precedido por el Ingeniero Simbaña hacen la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial de Quito desde 1967 hasta el 2009 determina que Nayón es una área Suburbana de la ciudad con estos antecedentes se hacen los Planes de Uso y Ocupación de Suelos en la referida Ordenanza y Resolución. (Simbaña , 2014, pág. 124)

Mediante Decreto Ejecutivo N.- 373 del 28 de mayo del 2019 publicado en el Registro Oficial N.- 206 el 3 de junio del 2010 el presidente Constitucional de la Republica del Ecuador Econ. Rafael Vicente Correa Delgado suprime al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA y transfiere la competencia a la Sub Secretaria de Tierras y Territorios Ancestrales MAGAP, con la finalidad de conocer y resolver los trámites pertinentes en la adjudicación, oposición a la adjudicación y la presentación que sustancien a la Ley de Tierras Baldías y Colonización, cuyo objetivo es otorgar títulos de propiedad en tierras rurales que estén en posesión personas naturales o jurídicas a nivel nacional.

2.7 Problemas y Controversias surgidas en los procesos de Adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón

La problemática social surge porque años atrás no existía una normativa clara de los procedimientos que debían completarse para cerrar el ciclo de obtener el título

de propiedad en las tierras rurales y solo lo hacían en la Notaria y muchas de las veces no se inscribía en el Registrador de la Propiedad. Hoy con la implementación de la tecnología la información sobre los predios tiene una serie de seguridades que aun así son vulnerables, por la sencilla razón que cada dependencia trabaja de manera independiente causando controversias en la adjudicación de títulos de propiedad en tierras rurales no solo en Nayón sino a nivel nacional.

3 MARCO LEGAL

3.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

En la Constitución de la República del Ecuador en su Art 409.- Estatuye:

Art.- 409 Conservación y Protección del Suelo. - Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada, por la contaminación, la desertificación y la erosión.

En áreas afectadas por procesos de degradación y desertificación, el Estado desarrollará y estimulará proyectos de forestación, reforestación y revegetación que eviten el monocultivo y utilicen, de manera preferente, especies nativas y adaptadas a la zona.

Art.- 410.- Apoyo a las Comunidades Rurales el Estado brindara a los agricultores y a las Comunidades Rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan en soberanía alimentaria.

Art. 57.- Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás

instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos. (Constitucion del Ecuador, 2008)

De la norma Constitucional citada podemos advertir que se ha desnaturalizado la propiedad rural privada, toda vez que se omiten dentro del procedimiento reglas obligatorias como pertenecer a una asociación a fin a la adjudicación, así mismo los tramitadores de tierras han descubierto las debilidades y falencias que existen en el procedimiento por parte de la Subsecretaría de Tierras y Territorios Ancestrales regentado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca MAGAP, como la única inspección in situ, y bajo ese único informe se hace la adjudicación de las tierras rurales, una vez adjudicado al supuesto titular no se le hace un seguimiento ni control sobre el uso del suelo en mención, dejando en total indefensión a las personas perjudicadas toda vez que por desconocimiento cultural no actualizan los documentos que en su tiempo el IERAC e INDA otorgaban bajo esta modalidad de adjudicación comunitaria.

3.2 CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS

Con las falencias que hemos descrito se puede determinar que el sistema que actualmente se aplica para la adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón no garantizan ninguna seguridad procedimental. Por el desconocimiento de ciertos Profesionales del Derecho que omiten lo que determina el Código Orgánico General de Procesos actualmente vigente:

Art.- 120.- Aplicación. Todo proceso podrá ser precedido de una diligencia preparatoria, a petición de parte y con la finalidad de:

1.- Determinar o completar la legitimación activa o pasiva de las partes en el futuro proceso.

2.- Anticipar la práctica de prueba urgente que pudiera perderse la o el juzgador que conozca la diligencia preparatoria será también competente para conocer la demanda principal (Código Orgánico General de Procesos, 2021)

La disposición Legal es clara precisa y de obligatorio cumplimiento que no se puede pasar por alto y en este caso muy particular en la adjudicación de tierras rurales específicamente en la parroquia de Nayón no se lo ha practicado, vulnerando deliberadamente la seguridad jurídica al inobservar lo que dispone el COGEP.

3.3 Código Civil Ecuatoriano

En el libro II de los bienes y su dominio posesión, uso, goce y limitaciones del Código Civil podemos determinar lo siguiente:

Art.- 718.- El justo título es constitutivo o translativo de dominio, son constitutivos de dominio, la ocupación, la accesión y la prescripción. Son translaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de **adjudicación** en juicios divisorios y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo.

Art.- 1350.- El Juez de lo Civil se sujetará, en la adjudicación de los bienes, a las reglas de este Título; salvo que los coasignatarios acuerden legítima y unánimemente otra cosa.

Art 47.- COA Código Orgánico Administrativo nos señala Representante legal de las administraciones públicas. “La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos y contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un

órgano o entidad superior salvo los casos expresamente previstos en la ley” (COA, 2017)

Podemos apreciar que en la práctica diaria las Instituciones que transfieren el dominio sobre un predio rural lo hacen de una manera administrativa lo cual no revierte mayor control y se basan en trámites internos burocráticos que son fácilmente vulnerados toda vez que no existe un seguimiento y peor aún un índice de cumplimiento de calidad.

Dentro del Art.- 19 de la ley del Sistema Nacional de Datos Públicos señala que “De conformidad con la Constitución de la República del Ecuador el Registro de la Propiedad será administrado juntamente con el Municipio de Quito y la Función Ejecutiva por medio de la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos, por lo tanto, el Distrito Metropolitano de Quito se encargará de la estructura administrativa del Registro y la Coordinación con Catastro. La Dirección Nacional será quien regule las normas de funcionamiento a nivel nacional”

3.4 Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales:

Históricamente la propiedad de tierras y la posesión se han manejado de manera comunitaria generando una identidad cultural, una construcción social para mantener una de las formas de producción alimentaria por lo que fue necesario crear una ley específicamente para cumplir con este objetivo:

Art 3.- Posesión y Propiedad Ancestral. Para efectos de esta Ley se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de una construcción social cultural y espiritual desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida.

La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible su adjudicación es gratuita

y está exenta de pago de tasas de impuestos.

Art.- 59.- Adjudicación. La Adjudicación es un acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido con los requisitos determinados en la ley y su reglamento. También se transfiere mediante adjudicación las tierras estatales a las personas jurídicas como parte del programa de redistribución y aquellas tierras rurales privadas que han sido declaradas de utilidad pública o interés social o expropiadas por no haber cumplido con la función social o la función ambiental, según lo previsto en la ley. Para efectos de esta ley, la adjudicación de tierras rurales estatales en posesión agraria constituye justo título. (Ley Organica de Tierras Rurales y Territorios , 2016)

Se puede observar Desde el 14 de mayo de 2016 la Subsecretaria de Tierras del MAGAP aplica esta normativa mediante un acto administrativo público, también hace una diferencia entre tierras rurales privadas que se pueden adjudicar a personas naturales o jurídicas según el caso que haya cumplido con todos los requisitos exigidos en la presente ley. Así mismo deja establecido que no se puede transferir durante 15 años esa adjudicación, el incumplimiento establece el Art 17 del Reglamento General LOTRTA

- a) Cuando el adjudicatario impida el libre acceso o tránsito por las servidumbres que hubiere o que estableciere algún delegado u otra autoridad competente.
- b) Que el adjudicatario no cumpla con el plan de manejo
- c) Por dolo refiriéndose al engaño, fraude o trampa que distorsione o provoque equivocación a los servidores públicos que deben decir sobre la adjudicación sin perjuicio de la acción del Tribunal Contencioso

Administrativo.

**4 CASO PRACTICO MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA.**

SOLICITUD DE TIERRAS Cod.17-0005038

La Adjudicación de tierras en la parroquia de Nayón hasta el año 2020 requería de un Certificado de Estado otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, actualmente este trámite previo su competencia lo tiene la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria.

Este caso una vez presentado la documentación en la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria dentro de su formulario se declara que se mantiene la posesión pacífica tranquila e ininterrumpida del lote del terreno del Estado con las superficies, ubicación de la provincia Pichincha cantón Quito Parroquia Nayón Sector Santa Rosa del Valle, las labores son para huertos familiares que permite subsistir a la familia cumpliendo la tierra una labor social y evitando la migración del campesino a las urbes del país. Además, la otra condición es acreditar el derecho de la tierra mediante un título de propiedad para quien solicita la legalización sometiendo a las disposiciones legales pertinentes y a todas las obligaciones y condiciones que constan en la adjudicación.

Mediante el informe del estado de la propiedad del predio 5335399 otorgado por la secretaria de Territorio, el mismo que genera los valores para la transferencia de dominio dentro informe de impuestos generados por el Municipio de Quito.

Posteriormente el certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio en la cual se verifica que el Tradente es el Ministerio de Agricultura, Acuacultura Ganadería, a favor del adquirente, que determina el impuesto de alcabalas y la contribución especial de mejoras una vez cancelados estos valores el Gobierno de la Republica del Ecuador y el Ministerio de Agricultura y Ganadería en la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria emite la providencia de

Adjudicación N.- 1812P00421, este documento esta certificado por la Autoridad Agraria Nacional, el mismo que es el título de propiedad que nace después de un proceso de verificación, además, del informe de Regulación Metropolitana, con el cual se acude para la inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, una vez culminado este proceso se eleva a Escritura Pública Protocolizando toda la documentación adjunta con lo cual se cierra el proceso de adjudicación de este caso práctico que fue favorable a nombre del poseedor.

4.1 Documento que se presentar para iniciar el trámite de adjudicaciones

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR PARA INICIAR EL TRÁMITE DE ADJUDICACIONES. (Por duplicado)

2 COPIAS (A COLOR) DE CEDULA DE CIUDADANIA Y CERTIFICADO DE VOTACION ACTUALIZADO, DE TITULAR Y CONYUGE, DE SER EL CASO.

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DEBIDAMENTE GEOREFERENCIADO TRES ORIGINALES DEL PLANO, FIRMADOS CON AZUL POR PROFESIONARIOS Y TECNICO, MAS C D Y COPIA DEL CERTIFICADO DEL SENESCYT DEL PROFESIONAL QUE ELABORO LA PLANIMETRIA, DE ACUERDO A LA RESOLUCION 009 DE FECHA 27-12-2012 Y DEBE SER EN EL SISTEMA SIRGAS DATUM WGS 84 UTM. CON EXTENSION DE ARCHIVO DXF, DWG, DGN, O SHP.

SI EL PREDIO PASA DE 10 HECTAREAS EN LA SIERRA, 30 EN LA COSTA Y 50 EN LA AMAZONIA, SE INCLUIRA UN PLAN DE MANEJO ELABORADO POR UN PROFESIONAL PARTICULAR.(ING. AGRONOMO- SENESCYT)

CERTIFICADO DEL ESTADO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EMITIDO POR EL MUNICIPIO EN EL CUAL SE ACREDITE QUE EL PREDIO NO SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA URBANA .

CERTIFICADO DE NO AFECTACIÓN DEL MAE.

SOLICITUD DE TIERRAS: SE LLENARA EN EL DISTRITO CENTRAL.

DECLARACION JURAMENTADA: SE RENDIRA ANTE NOTARIO PUBLICO, EN LA QUE SE HABRA DE SEÑALARSE: (SOLO PARA CANTON QUITO)

- El modo de adquisición
- El tiempo de posesión
- Que no existe titulo del predio
- Que no existe conflicto de tierras
- Que existe conformidad de linderos y los colindantes
- Justificar el sujeto pasivo del certificado de estado del municipio cuando consta otra persona que no sea el solicitante.

EL TRAMITE ES PERSONAL, EN CASO DE ABOGADO DEBIDAMENTE ACREDITADOS . TERCERAS PERSONAS O FAMILIARES PRESENTAR LA AUTORIZACION CON COPIA DE CEDULA DE LOS PROPIETARIOS DEL PREDIO.

TODA SOLICITUD SERA POR ESCRITO E INGRESADO. POR LA VENTANILLA UNICA DE L M A G A P

4.2 Solicitud a la Dirección de Catastro del Distrito Metropolitano de Quito

12



Quito a,

0005752

08 JUN 2015

Señora
TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES
Presente

Señora TITUAÑA:

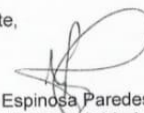
En atención a la solicitud presentada en esta Dirección, que se tramita con Ticket **2015-085978**, mediante la cual solicita la Certificación del Estado de la Propiedad del inmueble ubicado en la parroquia **NAYON**, sector **SANTA ROSA DEL VALLE**, sobre el cual se va a iniciar el trámite correspondiente de adjudicación de tierras rurales, del lote con una superficie **0.2538 Ha**, de acuerdo a las coordenadas planas **WGS 84 TM-QUITO, N 9982513.14, 9982486.28, 9982463.27, 9982439.07, 9982466.61 y E- 508120.99, 508147.85, 508123.00, 508096.85, 508072.90** según consta en el plano adjunto.

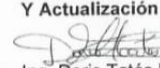
Al respecto esta Dependencia informa que revisados los archivos catastrales se encuentra registrado dentro del predio **5335399**, con clasificación de suelo **RURAL** de la parroquia **RURAL NAYON** con el siguiente detalle.

SUJETO PASIVO:	USHINA PABLO
CLAVE CATASTRAL:	11716-02-017
PREDIO:	5335399
AREA DE TERRENO:	2.551,70 m2
AREADE CONTSTRUCCION:	-----
NOTARIA:	-----
FECHA PROTOCOLIZACION:	-----

En caso de incumplimiento de la normativa legal vigente, u ocultamiento y/o falsedad de los datos proporcionados, la presente **CERTIFICACIÓN DEL ESTADO DE PROPIEDAD** se anula automáticamente, bajo exclusiva responsabilidad del poseionario, así como su posterior legalización de tierras a través de la Adjudicación respectiva.

Atentamente,


Ing. Marco Espinosa Paredes
Responsable de la Unidad de Formación
Y Actualización Catastral



Ing. Doris Tatés Fernández
Servidor Municipal 9

Oficio No: **2038 UFAC**
Referencia: Hoja de Control Ticket **2015-085978**



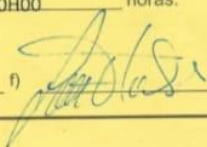
04/06/2015



4.3 Solicitud de Adjudicación de Tierras a la Subsecretaría MAGAP

**MINISTERIO DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA**

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA **SOLICITUD DE TIERRAS** Cod. 17- **0005038**

SEÑOR SUBSECRETARIO DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA
Yo, (nosotros) TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES ; CASTRO LUIS HERNAN
con cédula de ciudadanía No. 1703179364 ; 1703913614
de nacionalidad ECUATORIANA ; ECUATORIANA
de 64 ; 61 años de edad (respectivamente),
de estado civil CASADO ; CASADO
comparezco ante usted y manifiesto:
Desde hace 10 años vengo manteniendo posesión tranquila, pacífica e ininterrumpida de un lote de terreno del Estado, conocido con el nombre S/N
Cuya superficie es de 0,2538 Has. Ubicado en la Provincia PICHINCHA
Cantón QUITO Parroquia NAYON
Sector SANTA ROSA DEL VALLE
En el indicado lote he realizado directa y personalmente durante todo el tiempo de posesión, labores HUERTO FAMILIAR, las mismas que nos han permitido subsistir y aun mas llevar nuestros productos al mercado, cumpliendo de esta manera la función social de la tierra y evitando la migración indiscriminada del campesino a las grandes urbes del País.
Por lo manifestado, en vista de carecer de título de propiedad que acrediten mi derecho a la tierra, solicito la legalización del lote antes mencionado, sometiéndome a las disposiciones legales pertinentes.
Yo (nosotros), me comprometo solidariamente respecto de todas las obligaciones y condiciones que consten en la adjudicación.
Declaro bajo juramento que todos los datos consignados en esta solicitud son verdaderos.
Atentamente
SOLICITANTE (S)
f)  f)  f) _____
C.C. No. 1703179364 C.C. No. 1703913614 C.C. No. _____
Presentado en NAYON a los 16 días del mes de febrero
de 2016 a las 10H00 horas.
RECIBIDO POR:
NOMBRE LUIS A. FLORES J. f)  C.C. No. 1716436728
IMPRESO MAGAP

4.4 Formulario de información y actualización de datos Catastrales D.M.Q

CI. 1703179364

1

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
FORMULARIO DE INFORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE DATOS CATASTRALES URBANOS Y RURALES

QUITO

Señor: DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
 Presente.

Fecha: 2019/10/21

Yo, Estelva Juina Apellido y María Mercedes Nombre

solicito el siguiente trámite: SELECCIONAR

Ver en la siguiente página tipo de trámite, costo y requisitos

DATOS ACTUALES DEL PROPIETARIO

Cédula de ciudadanía: 170317936-4
 Apellidos: Estelva Juina Nombres: María Mercedes
 Teléfono: 2390165 Móvil: 0998258395

DATOS ACTUALES DEL PREDIO

N° Predio: Clave catastral:
 Calle principal: Número: Intersección:
 Sector referencial: Nayon Barrio / Urbanización: Santa Rosa del Valle

CROQUIS DE UBICACIÓN

Acepto que en caso que mi reclamo y/o solicitud sea aceptado o negado, las notificaciones que me correspondan las recibiré en:

1. En persona, en las oficinas de: Oficina de servicios de la Administración Zonal o en la Dirección Metropolitana de Catastro

2. Mediante correo electrónico que señalo para el efecto: gicr - correo@bolivar.com

Firma del propietario: María Mercedes Estelva Juina
 CC: 170317936-4

Firma del representante:
 CC:

Nota: En caso de ser representante incluir carta de autorización y copia de cédula de ciudadanía del propietario, para el despacho del trámite.

Formulario gratuito, descargado del Portal Administrativo Municipal: www.QUITO.gob.ec Página 1/2


CAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 Teléfono(s): 1800 510510

Documento No. : GADDMQ-DMSC-BSMS-2019-1785-E
 Fecha : 2019-10-21 14:49:47 GMT-05
 Recibido por : GUILLERMO ANDRES VACA JACOM
 Para verificar el estado de su documento ingrese a
<https://sifra.QUITO.gob.ec>
 con el usuario: "1703179364"

STHV-DH6T-2019-0972-0
 25-11-19

4.5 Informe de impuestos Generados por Transferencia de Dominio

INFORME DE IMPUESTOS GENERADOS POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO



NÚMERO DE TRÁMITE: 2020-TDC-MS-004683(A)

FECHA DE INGRESO: 2020-02-17 **NOTARIA:** Ninguna
FECHA DE LIQUIDACIÓN: 2020-02-26 **PROVINCIA:** Ninguna
TIPO DE CONTRATO: ADJUDICACIÓN **CANTÓN:** Ninguna

DATOS GENERALES:

CÉDULA TRADENTE: 1760001470001 **NOMBRE TRADENTE:** MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
CÉDULA ADQUIRENTE: 1703179364 **NOMBRE ADQUIRENTE:** TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES
PREDIO/S: 5335399 **PORCENTAJE:** 100,0000000000
VALOR CONTRACTUAL: 34,00 **AVALÚO CATASTRAL:** 60.302,88
PROPORCIONAL:
FECHA INSCRIPCIÓN: 1990-01-01 **FECHA OTORGAMIENTO:**
FECHA FALLECIMIENTO:

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA UTILIDAD:		CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA:	
(+) Mayor entre Valor Catastral y Valor Contractual:	0,00	(+) Mayor valor entre Valor Catastral y Valor Contractual:	60.302,88
(-) Costo de Adquisición del bien:	0,00	(*) Tarifa (1%):	1,00
(-) Costo de Mejoras:	0,00	(=) Subtotal 1:	603,03
(-) Costo de Construcción:	0,00	% De Rebaja:	0,00
(=) Subtotal 1:	0,00	(40% 1er Año, 30% 2do Año y 20% 3er Año)	
(-) Deducción por tiempo transcurrido:	0,00	Valor Rebaja:	0,00
(=) Base Imponible:	0,00	(=) Impuesto Causado:	603,03
(*) Tarifa: %	0,50	% De Exoneración:	100,00
(=) Impuesto Causado:	0,00	Valor de Exoneración:	603,03
% De Exoneración:	0,00	VALOR A PAGAR POR IMPUESTO A LA ALCABALA:	0,00
Valor de Exoneración:	0,00		
VALOR A PAGAR POR IMPUESTO A LA UTILIDAD:	0,00	CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS:	
		VALOR A PAGAR OBRAS DISTRITALES:	133,59
		VALOR A PAGAR OBRAS LOCALES:	0,00
		VALOR TOTAL A PAGAR POR UTILIDAD:	0,00
		VALOR TOTAL A PAGAR POR ALCABALA:	0,00
		VALOR TOTAL A PAGAR POR CEM:	133,59
		NÚMERO DE TÍTULO:	24276710

19/03/2020
 0987285315 → Tatiana Castro
 0981013307 → Jisela Castro. 20h.

4.6 Comprobante de Pago de la Transferencia de Dominio



COMPROBANTE DE PAGO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
RUC: 1760003410001

KUSHKI

Transferencia de Dominio



Título de Crédito / Orden para Pago : 00024276710	Fecha Emisión : 2020-02-26
Año de Tributación : 2020	
Identificación : 17*****01	Fecha Pago : 2020-02-26
Contribuyente : MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA	

UBICACIÓN	Número de Trámite : 0004683
Clave Catastral : 0000000000	
Dirección :	
Placa :	

INFORMACIÓN (26873-22)-2020-TDC-MS-004683 CORE-TRIBUTARIO	CONCEPTO OBRAS EN EL DISTRITO	TOTALES
		133,59
	Subtotal :	133,59
	Descuento	-0,00
	Total Cancelado :	133,59

Transacción : 27738261	
Cajero : tkushki	

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

Fecha de impresión : miércoles, 26 de febrero del 2020



PICHINCHA

Gobierno Provincial

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN FINANCIERA

AÑO		RECAUDACIONES		FECHA DE PAGO	
CÉDULA/RUC	NOMBRES	FECHA DE EMISIÓN	No. DE CUOTAS		
AVALÚO IMPONIBLE	VALOR ANUAL	TOTALIDAD	EXONERACIÓN REBAJA	INTERÉS	
CONCEPTO		CANCELACION REGISTROS		COACTIVA	
				SUBTOTAL	
COBRADO POR	No. VENTANILLA	No. DE DEPÓSITO	PAGO TOTAL		
DETALLE		9934269		1,20	
No. COMPROBANTE					
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA			1376155		
0877681			 JEFE/A RECAUDACIONES		

4.7 Certificado de Pago de Impuestos Generados en transferencia de Dominio

CERTIFICADO DE PAGO DE IMPUESTOS GENERADOS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO



SEÑORES,
NOTARIO
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

NUMERO DE TRÁMITE: 2020-TDC-MS-004683(A)
FECHA DE INGRESO: 2020-02-17
FECHA DE LIQUIDACIÓN: 2020-02-26

PRESENTE.-

Pongo en su conocimiento que se han liquidado y pagado los Tributos de la Transferencia de Dominio del contrato de:
Adjudicación

que otorga: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Tradente/Vendedor
a favor de: TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES Adquirente/Comprador

NOTARIA: Ninguna CANTÓN: Ninguna

VALOR CONTRACTUAL: \$ 34,00
PREDIO/S: 5335399 DENOMINACIÓN: 3051 -
AVALÚO CATASTRAL PROPORCIONAL: 60302,88 PORCENTAJE: 100,0000000000

DEL/LOS PREDIO/S:

Impuesto	Tributos Causados	N° Orden Pago	Observaciones
UTILIDAD VENTA INMUEBLES(PLUSVALIA)	0,00		
IMPUESTO DE ALCABALAS	0,00		Aplicada exención del tributo establecida en el Art. 70 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. . .
CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS	133,59	24276710	

FECHA DE IMPRESIÓN DEL CERTIFICADO: 2020-10-16 11:31:52

LIQUIDADOR RESPONSABLE: ipadilla

Atentamente,
Firma : 

Dr. Jimmy Eusebio Gallardo Asanza
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA



La información constante en el presente documento, ha sido obtenida de la Base de Datos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo reportado por las instituciones del sistema financiero.

Esta información podrá ser verificada en la página web municipal www.quito.gob.ec

4.8 Informe de Regulación Metropolitana - Lote en Unipropiedad

11/3/2021 INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 5335399

QUITO grande obra vez INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA [VOLVER](#)

ICUS	IRM	INCREMENTO PISOS	INICIO	INICIAR SESIÓN
------	-----	------------------	--------	----------------

Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD


*** INFORMACIÓN PREDIAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO
 C.C./R.U.C.: 1703179364
 Nombre o razón social: TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES

DATOS DEL PREDIO
 Número de predio: XXXXXXXXXX
 Geo clave:
 Clave catastral anterior: 11716 02 017 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
 Área de construcción cubierta: 0.00 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: 0.00 m2

DATOS DEL LOTE
 Área según escritura: 2538.00 m2
 Área gráfica: 2538.53 m2
 Frente total: 36.50 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 253.80 m2 [SRU]
 Zona Metropolitana: NORTE
 Parroquia: NAYÓN
 Barrio/Sector: STA. ROSA DE VALL
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (394536)
 TMO - 2021-03-11 V 7.8

 ZOOM 1 | ZOOM 2 | ZOOM 3
 Nueva consulta | Generar IRM preliminar | Glosario de términos
 El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

*** VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN NOMBRE NAYON	0		NAY001

https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf 12

4.8.1 Informe Predial en Unipropiedad

11/3/2021 INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 5335399

Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A4 (A5002-5)	PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 5000 m2	Altura: 8 m	Lateral: 5 m
Frete mínimo: 40 m	Número de pisos: 2	Posterior: 5 m
COS total: 10 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 5 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso de suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible		Factibilidad de servicios básicos: NO

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación
Troncal Metropolitana	EXPRESA	35.00	15.00	El lote se encuentre afectado por el trazado que propone el proyecto TRONCAL METROPOLITANA, el informe técnico de replanteo vial solicitará a la EPMMP.
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	35.00	15.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial colectora expresa].

OBSERVACIONES

Observación

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2018 - 2021

(V4-1-210311 1409)
Powered by CuscungoSoft

https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf 2/2

4.8.2 Informe Predial Regulaciones/ Protecciones

11/3/2021 INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 5335399

Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: A4 (A5002-5)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 5000 m2	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Frete mínimo: 40 m	Número de pisos: 2	Lateral: 5 m
COS total: 10 %		Posterior: 5 m
COS en planta baja: 5 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso de suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible		Factibilidad de servicios básicos: NO

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación
Troncal Metropolitana	EXPRESA	35.00	15.00	El lote se encuentra afectado por el trazado que propone el proyecto TRONCAL METROPOLITANA, el informe técnico de replanteo vial solicitará a la EPMMOP.
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	35.00	15.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial colectora expresa].

OBSERVACIONES
Observación

NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAFS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2016 - 2021

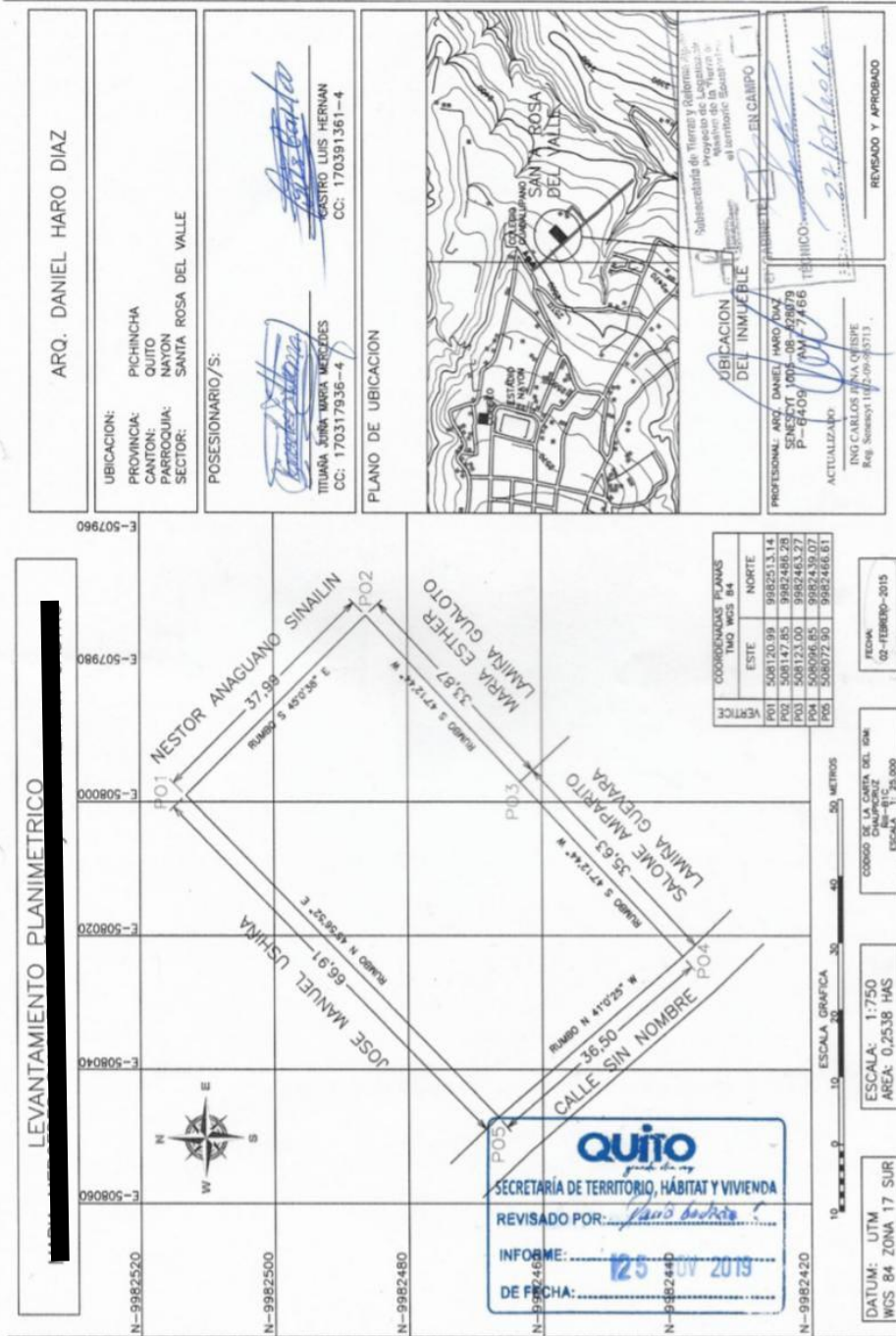
(V4.1-210311 1409)
Powered by CusunguSoft

https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf 2/2

4.9 Copias de cédulas de ciudadanía y papeletas de votación de los Adjudicatarios



4.10 Levantamiento Planimétrico de la propiedad



4.10.1 Levantamiento Planimétrico Coordenadas Cuadro de Datos de la Propiedad

CUADRO DE DATOS

VERTICE	COORDENADAS PLANAS MAG. WGS 84		VERTICES		Distancia (m)	Rumbo de Cuadrícula °	COLINDANTES
	ESTE	NORTE	INICIAL	FINAL			
PO1	508120.99	9982513.14	PO1	PO2	66.91	S 45°0'38" E	NESTOR ANAGUANO SIMALIN
PO2	508147.85	9982486.28	PO2	PO3	37.99	S 47°12'44" W	MARIA ESTHER LAMINA GUALOTO
PO3	508123.00	9982483.27	PO3	PO4	33.87	S 47°12'44" W	SALOME AMPARITO LAMINA GUEVARA
PO4	508098.85	9982499.07	PO4	PO5	38.65	N 41°02'25" W	JOSE MANUEL GONIA
PO5	508072.90	9982466.81	PO5	PO1	38.50	N 45°58'52" E	JOSE MANUEL GONIA

PROFESIONAL: ARO. DANIEL HARO DIAZ
 SENESCT 1005-08-628079
 P-6409

ACTUALIZADO:
 ING. CARLOS JUANA QUISTE
 Reg. Senesct 1002-09-955713

EN GABINETE: [Firma]
 REVISADO: [Firma]
 TÉCNICO: [Firma]

INFORME DE LINDERACION

POSESIONARIO/S:

[Firma] [Firma]



CUADRO DE DATOS

VERTICE	COORDENADAS PLANAS WGS 84		VERTICES		Distancia (m)	Rumbo de Cuadrícula °	COLINDANTES
	ESTE	NORTE	INICIAL	FINAL			
PO1	786397.29	9982510.41	PO1	PO2	37.99	S 45°0'38" E	NESTOR ANAGUANO SIMALIN
PO2	786424.16	9982483.54	PO2	PO3	33.87	S 47°12'44" W	MARIA ESTHER LAMINA GUALOTO
PO3	786399.30	9982460.53	PO3	PO4	35.63	S 47°12'44" W	SALOME AMPARITO LAMINA GUEVARA
PO4	786373.14	9982436.33	PO4	PO5	38.50	N 41°02'25" W	JOSE MANUEL GONIA
PO5	786349.19	9982463.88	PO5	PO1	66.91	N 45°58'52" E	JOSE MANUEL GONIA

1 como documentos habilitantes, y me solicitan elevar a escritura pública la
2 minuta que me entregan. Al efecto bien instruidos por mí el Notario en el
3 objeto y resultados de esta escritura, que a celebrarla proceden, advertidos
4 de la obligación que tiene de decir la verdad, con claridad y exactitud, y
5 de las penas a las que se someten en caso de perjurio dicen: Nos
6 ratificamos en la declaración juramentada que consta de la minuta y cuyo
7 tenor literal es: " SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas
8 a su cargo sírvase insertar una más que contenga la siguiente declaración
9 juramentada al tenor de las cláusulas y declaraciones siguientes:
10 PRIMERA.- COMPARECIENTES: Comparecen al otorgamiento de la
11 presente declaración juramentada los cónyuges señores MARIA
12 MERCEDES TITUAÑA JUIÑA, portadora de la cédula de ciudadanía
13 número uno siete cero tres uno siete nueve tres seis cuatro; y, LUIS
14 HERNAN CASTRO, portador de la cédula de ciudadanía número uno
15 siete cero tres nueve uno tres seis uno cuatro; ecuatorianos, mayores de
16 edad, domiciliados en este cantón Quito, por sus propios y personales
17 derechos. SEGUNDA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.- Los
18 comparecientes declaran bajo juramento lo siguiente: a) Que adquirieron
19 por posesión el lote de terreno de una superficie de DOS MIL
20 QUINIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS, ubicado en
21 el sector Santa Rosa del Valle, parroquia Nayon, cantón Quito, provincia
22 de Pichincha. B) De este inmueble estamos en posesión desde hace diez
23 años, de forma tranquila, pacífica y a vista de todos. C) Declaramos que
24 no existe título de propiedad sobre el mencionado predio. D) Que no
25 existe conflicto de tierras con lo colindantes o terceras personas,
26 existiendo conformidad con los colindantes de los linderos establecidos
27 en el inmueble y que se encuentran determinados en el levantamiento
28 topográfico y en el lugar mismo del terreno. E) En el sujeto pasivo que

4.12 Providencia de Adjudicación Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

2019-02 68364 6

 GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR  MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN No. 1812P00421

PROVINCIA: PICHINCHA	CANTÓN: QUITO	PARROQUIA: NAYON
SECTOR: SANTA ROSA DEL VALLE	LOTE No.: S/N	SUPERFICIE: 0.2538 HAS
UBICADO EN	LOTE NOMBRE: S/N	
DISTRITO: PICHINCHA	PROYECTO: CONVENIO INDA-DMQ	

AUTORIDAD AGRARIA NACIONAL (AAN)
DIRECCIÓN DISTRITAL DE LA SUBSECRETARÍA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

1. Quito, 05 de Abril del 2019 a las 14:48:59 VISTOS: El/la/los ser(a)(es) TITUANA JUIÑA MARIA MERCEDES, CASTRO LUIS HERNAN con cédula(s) de ciudadanía número(s) 1703179364, 1703913614 de nacionalidad(es) ECUATORIANA de estado(s) civil(es) CASADO, CASADO conforme señala(n) el(los) interesado(s), quien(es) ha(n) presentado la solicitud tramitada con el expediente N° 1812P00421, para obtener la adjudicación del lote de terreno cuyas características y ubicación se detallan a continuación:

PROVINCIA: PICHINCHA	CANTÓN: QUITO	PARROQUIA: NAYON
SECTOR: SANTA ROSA DEL VALLE	LOTE No.: S/N	SUPERFICIE: 0.2538 HAS
	LOTE NOMBRE: S/N	

NORTE: DEL P05-P01 CON UNA DISTANCIA 66.91 M., RUMBO N 45 56 52 E, JOSE MANUEL USHIÑA.

SUR: DEL P02-P03 CON UNA DISTANCIA DE 33.87 M., RUMBO N 47 12 44 W, MARIA ESTHER LAMIÑA GUALOTO;
DEL P03-P04 CON UNA DISTANCIA DE 35.63 M., RUMBO S 47 12 44 W, SALOME AMPARITO LAMIÑA GUEVARA.

ESTE: DEL P01-P02 CON UNA DISTANCIA DE 37.99 M., RUMBO S 45 0 38 E, NESTOR ANAGUANO SINAILIN.


OESTE: DEL P04-P05 CON UN A DISTANCIA DE 36.50 M., RUMBO N 41 0 25 W, CALLE SIN NOMBRE.

(Linderos constantes en el informe de linderación No. S/N de fecha 02/02/2015)

2. El predio es patrimonio de la Autoridad Agraria Nacional - Ministerio de Agricultura y Ganadería, según el artículo 87 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) y 11 del Reglamento General de la LOTRTA; mismo que de conformidad con el artículo 54, literal a) de la misma Ley se adjudicaren la presente providencia.

9

01 6805
1201
011916-02-012
N°. 0282460



3. El precio para la adjudicación de la tierra objeto de esta providencia es el siguiente:

	PRECIO UNITARIO		TOTAL
Tierra, por HAS.	\$ 0.00	X 0.2538 HAS	\$ 34.00
Linderación y/o verificación			\$ 0.00
Intereses	0 %		\$ 0.00
Mejoras			\$ 0.00
		PRECIO TOTAL	\$ 34.00

SON: TREINTA Y CUATRO DOLARES

El avalúo de la tierra y mejoras lo fijó el sistema de avalúos de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales - SISCAT, de conformidad con el Acuerdo Ministerial Nro. 025 de 02 de febrero de 2017.

4. Para la cancelación de la cantidad señalada en el numeral 3, (el) (la) (los) peticionario(a)(s) acepta (n) la siguiente forma de pago:

DEPÓSITO POR TIERRA		
Comprobante ingreso y/o Recibo Caja Gral.No(s)	FECHA(S)	VALOR(ES)
#11282	30-Ago-2016	\$ 34.00
DEPÓSITO POR LINDERACIÓN Y/O VERIFICACIÓN		
-----	-----	\$ 0.00
DEPÓSITO POR MEJORAS		
-----	-----	\$ 0.00
	TOTAL PAGADO	\$ 34.00

5. Por haber cumplido los requerimientos legales **ADJUDÍQUESE** a: **TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES, CASTRO LUIS HERNAN** el lote de terreno ya expresado, con la superficie que se deja establecida y con los linderos constantes en el informe de linderación No. **S/N** de fecha **02/02/2015**

6. Además de los dispuesto en los artículos 60 de la LOTRTA y 17 de su Reglamento General, la presente adjudicación se revertirá por el incumplimiento de las siguientes obligaciones: A) Que el adjudicatario/a/os/as impida el libre acceso o tránsito por las servidumbres que hubiere o que estableciere la Autoridad Agraria o su delegado u otra autoridad competente. B) Que el adjudicatario/a/os/as no cumpla el plan de manejo. C) Por dolo, refiriéndose al engaño, fraude o trampa que distorsione o provoque equivocación a los servidores públicos que deben informar o decidir sobre la adjudicación. Se entenderá la misma causal, cuando el dolo provenga de los servidores públicos que intervengan en el trámite. La apreciación del dolo será probada dentro del trámite de reversión a la adjudicación, sin perjuicio de la acción ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

7. Esta adjudicación no da derecho a saneamiento por evicción y se realiza en relación a la cabida. De conformidad con la disposición general cuarta del Reglamento General a la LOTRTA, si dentro de los linderos expresados en la providencia existiere una cabida real mayor que la adjudicada, se rectificará la providencia de adjudicación incorporando a la misma la totalidad de la cabida real y el valor total de la tierra; y si dicha cabida fuere menor, la valoración de la adjudicación se debe ajustar a la cabida real.



GOBIERNO
DE LA REPÚBLICA
DEL ECUADOR



MINISTERIO
DE AGRICULTURA
Y GANADERÍA

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA

PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN No.: 1812P00421 EXPEDIENTE No.: 1812P00421

PROVINCIA: PICHINCHA CANTÓN: QUITO PARROQUIA: NAYON
SECTOR: SANTA ROSA DEL VALLE LOTE No.: S/N SUPERFICIE: 0.2538 HAS
UBICADO EN LOTE NOMBRE: S/N
DISTRITO: PICHINCHA PROYECTO: CONVENIO INDA-DMQ

8. La Autoridad Agraria Nacional se reserva el derecho de verificar técnicamente la cabida y linderos del predio adjudicado.

9. Cuando se ha producido transferencia de dominio a favor de terceros la adjudicación puede ser objeto de reversión por las mismas causas que habrían afectado al adjudicatario original. Los terceros adquirentes necesariamente se subrogarán en los derechos y obligaciones del adjudicatario.

10. El adjudicatario/a/os/as ó quien lo subrogue en el derecho de dominio, por su obligación de ejecutar el plan de manejo, en caso de incumplimiento no podrá alegar plazo total pendiente, para planes de manejo aprobados que consideren plazos parciales.

11. En caso de revertirse esta adjudicación, el predio volverá al estado anterior libre de todo gravamen aunque estuviere en poder de terceros a cualquier título, quienes deberán atenerse a la resolución dictada.

12. De conformidad a lo establecido en la resolución de 14 agosto 2012 y su ampliación de 17 de agosto del mismo año emitida por el Juzgado Sexto de Trabajo de Pichincha dentro del juicio de Medidas cautelares número 286-2012, en cual se resuelve la exoneración por concepto de servicios notariales, costos de servicios de catastro e inscripción en el Registro de la Propiedad de los GAD Municipales respectivos, de las adjudicaciones efectuadas por la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales del Ministerio de Agricultura y Ganadería; los titulares de los Registros de la Propiedad y Jefes de Catastros de los diversos Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos de los cantones donde se encuentra el predio adjudicado, deberán abstenerse de requerir pago monetario alguno por efectos de la inscripción y catastro de esta providencia.

13. En el caso que las tierras objeto de la presente adjudicación este ubicado dentro de las zonas/bloques mineros y/o petroleros, esta deberá cumplir únicamente y exclusivamente con los fines para la cual fue adjudicado, al tener el carácter estratégico estos recursos naturales, los adjudicatarios deberán estar prestos a colaborar con el Estado Ecuatoriano cuando se requiera la realización de actividades exploratorias que serán requeridas por las instancias competentes del Gobierno Ecuatoriano, caso contrario se procederá a su reversión.

La presente providencia de adjudicación deberá ser inscrita en el Registro de Tierra Rural, una vez inscrita en el registro de la propiedad cantonal correspondiente.
Se adjunta copia del plano, informe de linderación y plan de manejo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE...

Nº. 0282460



TITUAÑA JUIÑA MARIA MERCEDES, CASTRO LUIS HERNAN

1812P00421

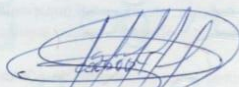
Por delegación de la Autoridad Agraria Nacional.-

DR. JAIME PATRICIO INGAVELEZ YANEZ

DIRECTOR DISTRITAL PICHINCHA

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

CERTIFICO.-



ABG. CARLOS AUGUSTO ACOSTA MICHILENA

SECRETARIO AD-HOC DISTRITO PICHINCHA

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

La presente providencia queda anotada en esta fecha en el Registro de Tierra Rural, en el Folio No.

73 Tomo No. 1 DP Quito, 09 - Mayo - 2019

CERTIFICO.-

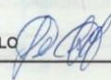


ABG. CARLOS AUGUSTO ACOSTA MICHILENA

SECRETARIO AD-HOC DISTRITO PICHINCHA

SUBSECRETARÍA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

ELABORADO POR: LUIS FLORES JARAMILLO



4.13 Certificado Adjudicación del MAGAP por el Registro de la Propiedad D.M.Q

Página 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción:	18 de Febrero de 2021 a las 19:25
Nro. Inscripción:	4181
Fecha de Repertorio:	8 de Febrero de 2021 a las 09:34
Nro. Repertorio:	2021009869
Nro. Tramite:	1261191
Nro. Petición:	1347370
Libro:	PROPIEDAD
Entidad:	ENTIDAD PUBLICA MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA -SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA - DIRECCION DE TITULACION DE TIERRAS
Tipo de Contrato:	ADJUDICACIÓN DE MAGAP/ SECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA (EX INDA, IERAC)
Parroquias	NAYON

Comparecientes

ADJUDICADOR: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA.- AUTORIDAD AGRARIA NACIONAL (AAN) - SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA, RUC 1760001470001, debidamente representada por el doctor Jaime Patricio Ingavelez Yáñez, en calidad de Director Distrital de Pichincha, según documento adjunto, con domicilio en la Av. Amazonas y Eloy Alfaro, de esta ciudad de Quito.-
ADJUDICATARIOS: Cónyuges MARIA MERCEDES TITUAÑA JUIÑA, cédula: 1703179364, y LUIS HERNAN CASTRO, cédula 1703913614, casados entre sí, por sus propios derechos, domiciliados en esta ciudad de Quito.-

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó la PROVIDENCIA de ADJUDICACION No. 1612P00421, dictada por el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA-AUTORIDAD AGRARIA NACIONAL, a través de la SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA, el cinco de abril del dos mil diecinueve.-

Antecedentes

El Estado Ecuatoriano a través del MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA es propietario del Lote de terreno S/N, ubicado en el sector Santa Rosa del Valle, de la parroquia NAYON, del cantón Quito, en virtud de haberlo adquirido de conformidad con la Ley.-

Objeto


Con estos antecedentes el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA-AUTORIDAD AGRARIA NACIONAL, a través de la SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA, debidamente representada por el doctor Jaime Patricio Ingavelez Yáñez, en calidad de Director Distrital de Pichincha, según documento adjunto, ADJUDICA a favor de los cónyuges de MARIA MERCEDES TITUAÑA JUIÑA y LUIS HERNAN CASTRO, casados entre sí, por sus propios derechos, el Lote de terreno S/N, ubicado en el sector Santa Rosa del Valle, de la parroquia NAYON, del cantón Quito, con número de predio 5335399.-

Descripción del Inmueble (datos tomados del Folio Real)

El Lote de terreno S/N, ubicado en el sector Santa Rosa del Valle, de la parroquia NAYON, del cantón Quito, con número de predio 5335399, se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE.- Del P05-P01 con una distancia de 66.91M, Rumbo N 45 56 52 E, José Manuel Ushiña; SUR.- Del P02-P03 con una distancia de 33.87M, rumbo N 47 12 44 W, María Esther Lamiña Gualoto; Del P03-P04 con una distancia de 35.63M, rumbo S 47 12 44 W, Salomé Amparito Lamiña Guevara; ESTE.- Del P01-P02 con una distancia de 37.99M, rumbo S 45 0 38 E, Nestor Anaguano Sinallin; OESTE.- Del P04-P05 con una distancia de 36.50M, rumbo N 41 0 25W, calle sin nombre.- SUPERFICIE: 0.2538 HAS.-

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: SESENTA MIL TRESCIENTOS DOS DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS DE DOLAR de los Estados Unidos de América (Valor tomado de la hoja de transferencia). Se ha verificado, el pago de impuestos tasas y contribuciones por esta transferencia, conforme exige la ley.-



Amazonas N31 - 181 y Mariana de Jesús - PBX 3988170 www.registrodela propiedad.quito.gob.ec

4.14 Certificado de Gravámenes Registro de la Propiedad

Página 2

Gravámenes y Limitaciones

NINGUNO.-

Observaciones

No se ha presentado el certificado de gravámenes. Se ha presentado el oficio No. STHV-DMGT-2019-0972-O de fecha 25/11/2019 emitido por la SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la que se señala que es procedente continuar con el trámite de legalización.- EL REGISTRADOR.-

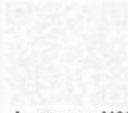
Inscriptor: WEPR

Revisor: WEPR

Documento firmado electrónicamente

Registro de la
PROPIEDAD

grande otra vez



Amazonas N31 - 181 y Mariana de Jesús - PBX 3988170 www.registrodelapropiedad.quito.gob.ec

CONCLUSIONES

1. Dentro de este trabajo investigativo sobre la adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón Cantón Quito Provincia de Pichincha y de acuerdo con el análisis realizado comparativamente en las diferentes normas legales citadas se puede desprender que la adjudicación para adquirir el justo título de una propiedad de tierra rural privada es factible mediante el procedimiento voluntario que se inicia en la Subsecretaría de Tierras, el Distrito Metropolitano de Quito, la Notaría y el Registrador de la Propiedad. Relacionado con el objetivo general
2. Se ha determinado que en la fase procedimental adolece de muchas falencias como; la única inspección in situ, la inobservancia de lo que dispone el COGEP sobre las diligencias previas, que las Instituciones involucradas cada una trabaja de manera independiente dificultando que la información sea verídica, contrastada, objetiva y actualizada. Es por esta razón que existen la sobreposición o dualidad de títulos de propiedad mediante el procedimiento de adjudicación de tierras rurales en la parroquia de Nayón. Por lo tanto, existe este vacío en el procedimiento por parte de la entidad ejecutora y no se enmarca en lo que dispone el Código Orgánico General de Procesos
3. Establecer si la adjudicación de tierras ha cumplido con los requerimientos que la ciudadanía necesita a la hora de adjudicar por medio de la Subsecretaría de tierras MAGAP es el justo título de Propiedad que permite nuestro Ordenamiento Jurídico y esto tiene relación con el objetivo específico planteado al inicio de este trabajo académico.

RECOMENDACIONES

1. Las recomendaciones para obtener una adjudicación de tierras en el sector rural de la parroquia Nayón es trabajar de la mano con las entidades que están sujetas en el ámbito legal y administrativo logrando la titularización de los predios, debería existir una **diligencia previa** antes de poder presentar la solicitud en la Subsecretaría de tierras MAGAP.
2. Debería existir un seguimiento por parte del ente rector el Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca que, por medio de la Subsecretaría de tierras, es el encargado de realizar las inspecciones con los técnicos que están capacitados para realizar el informe que debería ser por lo menos, mediante unas tres visitas en territorio.
3. Las entidades que están inmersas en el proceso de adjudicación como es la Subsecretaría de Tierras, Municipio de Quito, Consejo Provincial, Registro de la Propiedad, deberían manejarse con un sistema único de información de datos de los predios que se solicitan adjudicar, ya que van a entrar a una calificación y posterior aprobación culminando con una resolución y así se evitaría que se pueda adjudicar un predio dos veces a dueños diferentes.

Bibliografía

- Alvarez , S. G. (2001). De Huancavilcas a Comuneros. *ABYA YALA*, 1-509. Obtenido de https://digitalrepository.unm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1423&context=abya_yala
- Ambiente, M. d. (2016). Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Ley-Organica-de-Tierras-Rurales-y-Territorios-Ancestrales.pdf>
- Código Orgánico General de Procesos. (20 de febrero de 2021). *Registro Oficial Suplemento 506* . Obtenido de Actualizado: https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/01/COGEP_act_dic-2020.pdf
- Codigo Civil. (22 de 05 de 2015). *Dominio*. Obtenido de https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf
- Constitucion del Ecuador. (21 de 12 de 2008). Obtenido de Derechos de libertad: <https://www.cosedo.gob.ec/wp-content/uploads/2019/08/CONSTITUCION-DE-LA-REPUBLICA-DEL-ECUADOR.pdf>
- LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES. (2018 de 08 de 2018). *Adjudicaciones*. Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Ley-Organica-de-Tierras-Rurales-y-Territorios-Ancestrales.pdf>
- Ley Organica de Tierras Rurales y Territorios . (14 de marzo de 2016). *Registro Oficial Suplemento 711* . Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Ley-Organica-de-Tierras-Rurales-y-Territorios-Ancestrales.pdf>
- Monica, N. (diciembre de 1988). Ley de Desarrollo Agraria y la tenencia de tierras en el Ecuador. 01-198. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/5796/1/RFLACSO-ED45-13-Navas.pdf>
- Simbaña , C. D. (febrero de 2014). *Ex- Comuna de San Francisco de Tanda y Pelileo de la Parroquia Suburbana de Nayon*. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/7823/2/TFLACSO-2014CDSR.pdf>
- .
- Targelia, Q. (mayo de 2015). *Imaginario Territoriales de Nayon* . Obtenido de <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/9682/1/UPS-QT07013.pdf>

