

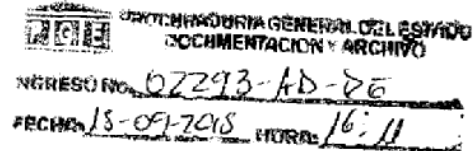


Oficio Nro. MAE-D-2015-0845

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2015

Asunto: Aplicación de la Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado

Doctor
Diego Garcia Carrion
Procurador General del Estado
PROCURADURIA GENERAL DEL ESTADO
En su Despacho



De mi consideración:

I.- Mediante escritura pública de compraventa de 07 de diciembre del año 2010 otorgada ante el doctor Godofredo Virgilio Tandazo Falquez, Notario Cuadragésimo Interino del Cantón Guayaquil, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas transfirió a favor del Ministerio del Ambiente, por un valor de USD 48.220.391,81 (cuarenta y ocho millones doscientos veinte mil trescientos noventa y un dólares de los Estados Unidos de América con ochenta y un centavos), incluido el 10% de afección permitido por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de conformidad con el avalúo que realizó la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC)[1], el dominio de 66 lotes de terreno ubicados en la parroquia Tarqui, Lotización Santa Inés, Autopista Terminal Terrestre Pascuales, de la ciudad de Guayaquil, que a partir de entonces pasaron a formar parte del Área Nacional de Recreación denominada "Los Samanes", a cargo de esta Cartera de Estado.

Posteriormente, el 13 de agosto del 2012, mediante escritura pública de donación otorgada ante la Notaría Décima Octava del Cantón Guayaquil, el Ministerio del Ambiente donó a la Empresa Pública de Parques Naturales y Espacios Públicos los mismos 66 predios, ubicados en el Área Nacional de Recreación "Los Samanes", inscrita en el Registro de la Propiedad del aludido cantón el 04 de octubre del mismo año.

II.- Conforme consta del Oficio No. T.6738-SGJ-13-914 de 28 de octubre de 2013 el Secretario General Jurídico de la Presidencia informa al Director del ISSFA que de los certificados de avalúo emitidos por el Cabildo guayaquileño, se advierte que entre el avalúo realizado por tal dependencia y el practicado por la DINAC, existe una diferencia superior a USD 41.000.000,00 que el MAE pagó en exceso por los lotes antes mencionados; motivo por el cual solicita iniciar las gestiones necesarias a fin de que el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas devuelva al Ministerio del Ambiente los valores que éste canceló en exceso por los bienes inmuebles indebidamente vendidos en el año 2010, **así como también la reforma de la escritura pública de compraventa indicado en el primer párrafo de esta misiva, a fin de que ésta guarde**



Oficio Nro. MAE-D-2015-0845

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2015

relación con el valor real de los bienes enajenados.

Al respecto es necesario precisar lo siguiente:

El Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública determina: *"(...) Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona. El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo (...)"*

El Art. 63 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: *"Avalúo.- El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley."*

En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición (...)"

La Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, señala: *"El Procurador General del Estado podrá solicitar de las autoridades, funcionarios, organismos, entidades, o dependencias del sector público, la rectificación o modificación de los actos o contratos que se hubieren adoptado con violación de la Constitución Política de la República o de la ley".*

III.- En este sentido cabe mencionar que el valor fijado para la referida compraventa fue pactado por las partes intervinientes en base al peritaje y posterior avalúo que realizó la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC) respecto de los 66 lotes de terreno, sin tener competencia para ello, ya que en atención a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el órgano competente para realizar la tasación de los bienes objeto de la venta tuvo que haber sido la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad de Guayaquil, por encontrarse éstos dentro de los límites del mencionado cantón.

Por imperativo del artículo 63 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema





Oficio Nro. MAE-D-2015-0845

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2015

Nacional de Contratación Pública, la intervención de la DINAC en los procesos de adquisición de bienes inmuebles sometidos a algún procedimiento o régimen de compras públicas se efectúa con carácter **residual**, es decir, cuando "(...) en las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición. (...)”

Por lo que no escapará a su ilustrado criterio que la actuación de la DINAC en el proceso de compraventa, tasando los bienes sujetos al negocio jurídico, carece de cualquier sufragio legal, de lo que deviene prístinamente la flagrante mella que la celebración del contrato de compraventa entre las referidas administraciones públicas comporta al ordenamiento jurídico.

Cabe señalar que aunque no es responsabilidad de la actual administración de esta Cartera de Estado tanto la celebración de dicho contrato como el pago en exceso realizado por la compra de los 66 lotes al ISSFA, considerando además que se indujo al error a ambas instituciones en el valor de los predios, es necesario emprender las acciones correspondientes a fin de enmendar dicho error.

IV.- Como podrá apreciar de los hechos narrados y de los documentos adjuntos a la especie, la suscripción del referido contrato de compraventa entre el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas y el Ministerio del Ambiente respecto a los 66 lotes de terreno del Área Nacional de Recreación "Los Samanes" se efectuó en **contravención** a lo prescrito en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; por lo que le solicito, salvo su más acertado criterio, que en ejercicio de la atribución que le confiere la Disposición General Séptima de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, se sirva disponer que las instituciones públicas implicadas en la contratación *sub examine* rectifiquen el acto contractual tantas veces referido a fin de que en el mismo se refleje correctamente el valor al que debería haber ascendido desde un comienzo el indicado negocio jurídico.

[1] Para efectos de la especie, es referida únicamente como DINAC



Oficio Nro. MAE-D-2015-0845

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2015

Atentamente,

Mgs. Lofena Tapia Núñez
MINISTRA DEL AMBIENTE

Copia:

Señorita Abogada
Maria Daniela Barragán Calderón
Coordinadora General Jurídica

Señor Abogado
Juan Raúl Guafía Pilataxi
Asesor del Despacho

Señor Doctor
Alexis Javier Mera Giler
Secretario General Jurídico
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

mb/jg/ec

