

Ingeniero  
Jorge Barreno Cascante  
**Gerente General**  
**INV MINERALES ECUADOR S.A.**

De nuestra consideración.-

**AVISO: LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO Y SUS ANEXOS ES DE PROPIEDAD INTELECTUAL DE LA FIRMA DURINI & GUERRERO ABOGADOS CIA. LTDA. ESTÁ DIRIGIDA SOLAMENTE AL DESTINATARIO Y ES CLASIFICADA Y CONFIDENCIAL. CUALQUIER USO NO AUTORIZADO DE LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA ES PROHIBIDA Y CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN LEGAL.**

A continuación, ponemos en su consideración un informe legal sobre la actualización del catastro de los predios que son de propiedad de la compañía **INV MINERALES ECUADOR S.A.** en la provincia del Azuay, así como respecto a los trámites administrativos que se encuentran realizando a fin de regularizar los inconvenientes presentados en el Municipio de Cuenca respecto al predio ubicado en la parroquia Victoria del Portete.

Para el efecto, desglosaremos esta información en dos puntos:

- (i) Regulación de la propiedad de inmuebles según la legislación ecuatoriana; e
- (ii) Inconvenientes presentados sobre el predio ubicado en la parroquia Victoria del Portete.

## **I. Regulación de la propiedad según la legislación ecuatoriana**

De acuerdo con el artículo 702 del Código Civil<sup>1</sup>, la propiedad de un inmueble se la adquiere por escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de cada cantón. Si no se inscribe la escritura pública -contrato de compraventa- en dicho registro público, no se adquiere la propiedad, pues esa dependencia estatal es la encargada de verificar que la compraventa se realizó de forma correcta.

<sup>1</sup> Código Civil.- "Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca. Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en las leyes especiales respectivas."

Por ende, para poder identificar a quién pertenece un determinado predio, en cualquier cantón del Ecuador, se debe acudir al Registro de la Propiedad respectivo y verificar quién consta como propietario en las actas y libros de dicha entidad.

En el caso de **INV MINERALES ECUADOR S.A.**, de acuerdo con los certificados emitidos por los Registros de la Propiedad de los cantones de Cuenca, Girón y San Fernando, los predios “Quihuahuayco” y “Cóndor Coles-Quinuas” **son de su propiedad**. Por tanto, **no existe duda alguna o controversia sobre a quién pertenecen dichos terrenos**.

## **II. Inconvenientes suscitados sobre el predio ubicado en la parroquia Victoria del Portete**

De forma absolutamente irregular, los señores Ulloa han solicitado una “actualización” en el catastro del Municipio de Cuenca. Esto lo han realizado en base a una escritura pública fraudulenta celebrada con la compañía “La Sombrerera Development Ltda”, con lo que, dolosamente, pretenden hacerse del predio “Quihuahuayco” de propiedad de **INV MINERALES ECUADOR S.A.**, que se encuentra localizado en la parroquia Victoria del Portete, cantón Cuenca.

Esta “actualización catastral” no significa de modo alguno que los señores Ulloa o la compañía La Sombrera Development Ltda, hayan adquirido la propiedad del referido inmueble, pues se trata de una ficha municipal -informativa- para determinar el avalúo y extensión de un terreno que no adjudica o resuelve sobre la propiedad de éste.<sup>2</sup>

Por el contrario, el Registrador de la Propiedad de Cuenca ya ha rechazado el intento fallido de dichas personas por inscribir su escritura pública, pues ésta adolece de una serie de ilegalidades.

Cabe mencionar que, independientemente de que esta “actualización catastral” no afecta de manera alguna al derecho a la propiedad **INV MINERALES ECUADOR S.A.**, se han iniciado las acciones correspondientes para revertir esta situación.

---

<sup>2</sup> Cfr. Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. “Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”

Así, las acciones que se han planeado son las siguientes:

- a) Se presentó un reclamo administrativo al Municipio de Cuenca, para que se corrija esta "actualización catastral" realizada por los señores Ulloa y la compañía La Sombrerera Development Ltda, pues esta no corresponde a la realidad, toda vez que **INV MINERALES ECUADOR S.A.** es la propietaria del predio "Quihuahuayco".
- b) Se presentará una demanda de nulidad de la escritura pública celebrada por los señores Ulloa con la compañía "La Sombrerera", por vender un inmueble que no era de propiedad de la referida empresa y hacerlo a sabiendas del certificado del Registro de la Propiedad que advertía tal anomalía.

Lamentablemente, debido a la pandemia del COVID-19 el Ecuador se ha visto muy afectado y esto ha acarreado que, prácticamente, todos los tramites administrativos y judiciales hayan quedado suspendidos.

En el caso particular de Cuenca, esta ciudad ha entrado en fase de reactivación de las actividades desde la semana del 25 de mayo de 2020, por lo que, se espera que en estas semanas se pueda continuar con los trámites municipales, entre ellos, el detallado en el literal a) antes descrito.

Por ello, en lo referente al reclamo administrativo ante el Municipio de Cuenca, se espera tener resultados en el segundo semestre de 2020.

En cuanto a los procesos judiciales civiles, se espera poder dar inicio a los mismos en estas semanas, en vista de que la Judicatura ya ha reactivado sus actividades, pero aún persisten algunas restricciones.

Por ello, el juicio por nulidad de escritura pública referido en el literal b), durará al menos 2 a 3 años desde su presentación por las circunstancias actuales. Sin embargo, aquello no obsta ni limita el derecho a la propiedad de **INV MINERALES ECUADOR S.A.** sobre el predio "Quihuahuayco".

Cualquier aclaración o ampliación nos encontramos a las órdenes.

Atentamente,

  
**Emilio Suárez Salazar**  
**DURINI & GUERRERO ABOGADOS**