

-11-
o en



**Defensoría
del Pueblo**
ECUADOR

El Desafío de ser diferentes es sentirnos semejantes

**RESOLUCIÓN No. 024 -DPE-CGZ9-2017-HRG
TRAMITE DEFENSORIAL No.DPE-CGZ9-2016-004609-HRG**

**DEFENSORIA DEL PUEBLO DEL ECUADOR.- COORDINACION GENERAL DEFENSORIAL ZONAL 9.
Quito, D.M., 29 de marzo de 2017, las 11h29.**

I.- ANTECEDENTES Y HECHOS

En fecha 27 de junio de 2016 la señora Victoria Vega Vásconez presentan una petición en la que manifiestan que en abril de 2011 realizó un compromiso de Compra Venta y Construcción con la Inmobiliaria Ecoarquitecto para adquirir una propiedad en el Conjunto Vallermosto sector Conocoto Santa Mónica, habiendo cancelado en su totalidad el bien inmueble no se ha realizado la entrega de la vivienda ni documento alguno para seguir con el proceso de trámite de escrituras, responsabiliza de estos hechos al Representante Legal de Eco Arquitectos. Por este motivo solicita que se realice la entrega de una de las casas que están construidas con las mismas condiciones que contempla el contrato, incluido el estacionamiento. Adjunta a su petición copias de cédula de ciudadanía y contrato de compromiso de compra venta y construcción.

Con estos antecedentes, al examinar la petición presentada y verificar que podría tratarse de un caso de violaciones al derecho a la vivienda, al amparo de lo dispuesto en el artículo 30 y artículo 215 numeral 1) de la Constitución de la República; y conforme lo establecido en los artículos 19 y 21 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, en concordancia con el artículo 2 numeral 2 de la Resolución No. 058-DPE-CGAJ-2015 dictada por el señor Defensor del Pueblo el 29 de mayo de 2015, y en el marco de lo dispuesto en los incisos 6 y 7 de su artículo 12, se establece la competencia y el procedimiento para que la Defensoría del Pueblo conozca el presente caso, en consecuencia se emite la providencia de admisibilidad No. . 001-CASO-DPE-1701-170102-7-2016-004609; del 28 de junio del 2016.

II.- DILIGENCIAS DEFENSORIALES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LAS PARTES.

2.1.- A fojas 2 a 5 del expediente consta fotocopia de la promesa de compraventa otorgada por el señor Arq. Eduardo Castro Orbe a favor de Vega Vásconez Victoria, firmada con fecha 27 de abril del 2011, entre la peticionaria y el Representante de la Compañía Eco Arquitectos.

2.2.- Mediante providencia de admisibilidad No. 001-CASO-DPE-1701-170102-7-2016-004609 se dispone: "...al señor Representante Legal de la Compañía Eco Arquitectos de contestación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo y respetando el derecho a la defensa que le asiste, así como también en dicha providencia se le convoca a audiencia a realizarse con fecha 11 de julio de 2016 a las 10h00...", disposición que no fue cumplida por la parte requerida, además la inmobiliaria no dio contestación a la solicitud de compartir la ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución del proyecto del organismo así como los permisos de los organismos públicos competentes en materia de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.

2.3.- A foja 7 del expediente consta RAZÓN de fecha 12 de julio de 2016 a las 15h30 que comparece la parte peticionaria esto es la señora VICTORIA VEGA VASCONEZ a la diligencia solicita por el señor Omar Lema, se deja constancia que la parte requerida no comparece, sin embargo vía telefónica la señora Nancy Guerra solicitó que la peticionaria acuda a las oficinas de Ecoarquitectos.

2.4.- A foja 10 del expediente consta correo electrónico de fecha 2 de agosto de 2016, mediante el cual el señor Omar Lema Ejecutivo de Cobranzas de Eco Arquitectos manifiesta: "Por favor me va a tener un poquito de paciencia, aún no he podido conversar con Gerencia para emitir una respuesta, están en reunión. Mil disculpas, al momento que tenga la información, de inmediato le hago conocer."

2.5.- En foja 9 del expediente consta insistencia por parte del responsable del trámite defensorial en la que dice: *A*

11-
and
"Solicito me ayude con el caso de la señora VEGA VASCONEZ, ya que quedo usted en darme información al respecto pero hasta la presente no lo tengo." Dando atención a este requerimiento el señor Omar Lema Ejecutivo de Cobranzas de Eco Arquitectos informa: "... a la Sra. Vega Vasconez Victoria se le asignó una casa en el Proyecto Albazul III casa # 1, actualmente se encuentra realizando la escritura".

Esta información fue corroborada con la señorita hija de la peticionaria de nombre Paola Oña Vega, vía telefónica al número 2624254.

III. CONSIDERACIONES

Derecho a un hábitat seguro y saludable.

El artículo 30 de la Constitución de la República señala: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

El artículo 66 numeral 25 indica: "El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características."

El artículo 375 de la Carta Suprema señala: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna."

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda... "

Además el artículo 226 de la Constitución de la República señala la obligación del Estado de garantizar en todos los niveles el derecho al hábitat y vivienda, de acuerdo a las competencias y a las atribuciones que sean conferidas en la Constitución y en la Ley para evitar principalmente:

1. La especulación en el mercado de la vivienda.
2. Imponer el respeto de estándares ecológicos y sanitarios mínimos por parte de la Empresa Constructora.
3. Impedir la discriminación en el acceso a la vivienda.
4. Sancionar las prácticas engañosas de las inmobiliarias y agencias intermediarias en la compra venta de un inmueble.

Instrumentos directrices o estándares internacionales

La Declaración Universal de Derechos Humanos señala, en su artículo 25, que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure a ella y a su familia, entre otros aspectos, la vivienda. Un nivel de vida adecuado implica entonces la posibilidad de contar con una vivienda y este factor es tan importante como el de contar con salud, alimentación, bienestar, servicios sociales, seguros.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el mismo sentido menciona que los Estados Partes de dicho Pacto reconocen "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho ()"

De igual manera, la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, en su artículo 5, señala que "los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: [...] iii) El derecho a la vivienda".

IV.- ANALISIS DE HECHOS Y DERECHOS

Por mandato constitucional corresponde a la Defensoría del Pueblo la protección y tutela de los derechos de los habitantes del Ecuador y la defensa de los derechos de las ecuatorianas y ecuatorianos que estén fuera del país.

De conformidad a lo dispuesto en el Capítulo II DE LA INVESTIGACIÓN DEFENSORIAL en el artículo 11 de la Resolución No. 058-DPE-CGAJ-2015 dictada por el señor Defensor del Pueblo el 29 de mayo de 2015: "Constituye una serie de acciones concretas y necesarias que tiene por objeto el esclarecimiento de hechos investigados, con la finalidad de determinar la existencia de amenaza o vulneración de uno o varios derechos

fundamentales que hayan sido aludidos por el peticionario."

En el presente caso la peticionaria manifiesta que realizó un compromiso de Compra Venta y Construcción con la Inmobiliaria Ecoarquitecto, habiendo cancelado en su totalidad el bien inmueble no se ha realizado la entrega de la vivienda ni documento alguno para seguir el proceso de trámite de escrituras, dentro del trámite defensorial que se generó a la peticionaria señora Vega Vásquez Victoria se le asignó una casa en el Proyecto Albazul III casa # 1, actualmente se encuentra realizando la escritura, es evidente que por la intervención de la Defensoría del Pueblo actualmente la peticionaria se encuentra realizando las escrituras de su vivienda.

Por lo expuesto, de conformidad con el artículo 215 de la Constitución de la República, el cual dispone a la Defensoría del Pueblo proteger y tutelar los derechos de las y los habitantes del Ecuador, en concordancia con el artículo 2 literal b) de la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, esta Coordinación General Defensorial Zonal 9 en el marco de lo dispuesto en el Capítulo II DE LA INVESTIGACIÓN DEFENSORIAL en el artículo 11 de la Resolución No. 058-DPE-CGAJ-2015 dictada por el señor Defensor del Pueblo el 29 de mayo de 2015, establece: "Constituye una serie de acciones concretas y necesarias que tiene por objeto el esclarecimiento de hechos investigados, con la finalidad de determinar la existencia de amenaza o vulneración de uno o varios derechos fundamentales que hayan sido aludidos por el peticionario." dispone:

V.- RESOLUCIÓN

Conforme a lo desarrollado en la presente investigación, la Defensoría del Pueblo de Ecuador, dentro de sus competencias constitucionales y legales, con la finalidad de garantizar la protección y tutela del derecho a un hábitat seguro y saludable al respecto se dispone lo siguiente:

UNO: DECLARAR la validez en la sustanciación del presente expediente defensorial, por no existir vicios de nulidad procesal administrativa, en tanto que se han honrado las premisas normativas constantes en el artículo 12 de la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo que prescribe que el Defensor del Pueblo al realizar sus investigaciones organizará el procedimiento basándose en los principios de gratuidad, informalidad e inmediatez. Así como se realizó de conformidad con los principios de procedimiento constantes en la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo y la Resolución Defensorial No. 0058-DPE-CGAJ-2015, que establece las Reglas para la Admisibilidad y Trámite de Casos de Competencia de la Defensoría del Pueblo del Ecuador.

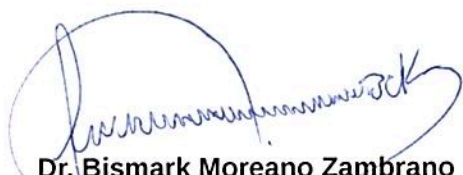
DOS: ACEPTAR la petición de la señora Victoria Vega Vásquez, en vista que Ecoarquitectos no cumplía con la entrega y la elaboración de escrituras del bien inmueble, sin embargo la inmobiliaria le asignó una casa en el Proyecto Albazul III casa # 1.

TRES: DEJAR A SALVO las acciones legales que la peticionaria se crea asistida a emprender.

CUATRO: DISPONER EL ARCHIVO de la presente petición signada con el número trámite 004609-DPE-CGZ9-2016-HRG, una vez que se ejecutorié la presente resolución.

CINCO: NOTIFICAR esta resolución a las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



Dr. Bismark Moreano Zambrano
COORDINADOR GENERAL DEFENSORIAL ZONAL 9
DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE ECUADOR
HRG/2017