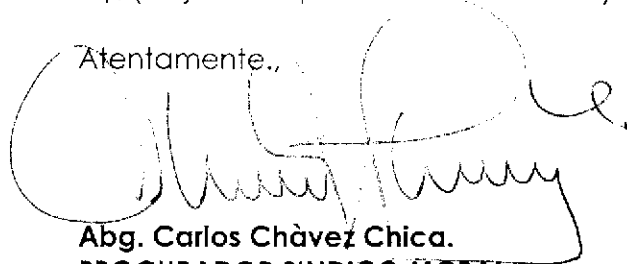


MEMORANDO
DIRECCION DE GESTION JURIDICA
Nº. 1044-DGJ-C-CH-CH.

PARA: Arq. Daniel Ferrín Sornoza.-**DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTROS.**
ASUNTO: En el texto
FECHA: Manta, Noviembre 22 de 2013

Para conocimiento y fines pertinentes, hago conocer, que dentro del juicio de expropiación No. 480-2011, que siguió el Municipio de Manta en contra del Banco Solidario, se dictó sentencia la cual se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la ley, (Adjunto copias de las sentencias)

Atentamente,



Abg. Carlos Chávez Chica.
PROCURADOR SINDICO MCPAL.



22/11/13
An Ch

Juicio No: 13325-2011-0480

Casilla No: 129

Manta, jueves 14 de febrero del 2013

A: ING. IDER OLIVER GUILLEN VELEZ Y DR. HEBERTON MANUEL ARTURO ACUÑA VILLAMAR, EN SUS CALIDADES DE ALCALDE (E) Y PROCURADOR SINDICO (E) DEL I. MUNICIPIO DE MANTA
Dr./Ab.: ACUÑA VILLAMAR ARTURO DR.

En el Juicio Especial No. 13325-2011-0480 que sigue ING. IDER OLIVER GUILLEN VELEZ Y DR. HEBERTON MANUEL ARTURO ACUÑA VILLAMAR, EN SUS CALIDADES DE ALCALDE (E) Y PROCURADOR SINDICO (E) DEL I. MUNICIPIO DE MANTA en contra de DR. MAURICIO RAMIREZ MOLINA EN SUS CALIDADES DE PROCURADOR JUDICIAL DEL BANCO SOLIDARIO SOCIEDAD ANONIMA, Y, hay lo siguiente:

JUZGADO VIGESIMO QUINTO DE LO CIVIL.- Manta, jueves 14 de febrero del 2013, las 15h40.- VISTOS: A fojas 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 62 de los autos comparecen el señor IDER OLIVER GUILLEN VELEZ y Doctor ARTURO ACUÑA VILLAMAR, en sus calidades de Alcalde (Encargado) y Procurador Síndico (Encargado) del I. Municipio del cantón Manta, manifestando: Que el Concejo Cantonal de Manta, en sesión ordinaria efectuada el día jueves 20 de mayo del 2010, resolvió: "1. Declarar de utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación y de interés social el área con una superficie de 357,16 hectáreas, localizada al sur-este de Manta en una zona limítrofe con el cantón Montecristi; para destinarla como área urbanizable compatible con vivienda económica y sus equipamientos urbanos, cuyas medidas y linderos, así como sus propietarios individuales se detallan a continuación: Medidas y Linderos: NORTE: Partiendo desde el punto 1 de coordenadas geográficas X 530507.01 y 9890457.26; siguiendo al Sur-este con una distancia de 551.03 metros hasta llegar al punto 2 de coordenadas geográficas X 530950.37 y 9890130.05 desde este punto, siguiendo al Sur-este con una distancia de 337.21 metros hasta llegar al punto 3 de coordenadas geográficas X 531215.88 y 9889922.16; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 6.62 metros hasta llegar al punto 4 de coordenadas geográficas X 531210.35 y 9889918.52; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 52.72 metros hasta llegar al punto 5 de coordenadas geográficas X 531204.08, y 9889866.17; de este punto siguiendo hacia el Sur-oeste con una distancia de 12.81 metros hasta llegar al punto 6 de coordenadas geográficas X 531196.91 y 9889855.56; de este punto siguiendo hacia el Sur-este con una distancia de 268.03 metros hasta llegar al punto 7 de coordenadas geográficas X 531402.23 y 9889683.27; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 354.78 metros hasta llegar al punto 8 de coordenadas geográficas X 531272.71 y 9889352.98; desde este punto siguiendo hacia el Sur-este con una distancia de 342.13 metros hasta llegar al punto 9 de coordenadas geográficas X 531582.92, y 9889208.68; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 9.18 metros hasta llegar al punto 10 de coordenadas geográficas X 531579.32 Y 9889200.24; de este punto siguiendo al Sur-este con una distancia de 386.98

metros hasta llegar al punto 11 de coordenadas geográficas X 531920.06 y 9889016.80; ESTE: Partiendo del punto 11 siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 648.10 metros hasta llegar al punto 12 de coordenadas geográficas X 531497.92 y 9888525.03; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 298.85 metros hasta llegar al punto 13 de coordenadas geográficas X 531255.39, y 9888350.42; de este punto siguiendo hacia el Sur-oeste con una distancia de 359.44 metros hasta llegar al punto 14 de coordenadas geográficas X 530983.52 y 9888115.30, de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 57.76 metros hasta llegar al punto 15 de coordenadas geográficas X 530967.09, y 9888059.93; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 176.28 metros hasta llegar al punto 16 de coordenadas geográficas X 530853.32 y 9887925.28; SUR: Partiendo desde el punto 16 y siguiendo al Nor-oeste con una distancia de 181.18 metros hasta llegar al punto 17 de coordenadas geográficas X 530675.35 y 9887959.25; de este punto siguiendo al Nor-oeste con una distancia de 852.38 metros hasta llegar al punto 18 de coordenadas geográficas X 529971.37 y 9888439.84; de este punto siguiendo al Sur-oeste con una distancia de 460.35 metros hasta llegar al punto 19 de coordenadas geográficas X 529713.91 y 9888058.21; de este punto siguiendo al Nor-oeste con una distancia de 87.03 metros hasta llegar al punto 20 de coordenadas geográficas X 529700.00 y 9888144.12; de este punto siguiendo al Nor-oeste con una distancia de 168.53 metros, hasta llegar al punto 21 de coordenadas geográficas X 529673.05 y 9888310.48; de este punto siguiendo hacia el Nor-oeste con una distancia de 156.17 metros hasta llegar al punto 22 de coordenadas geográficas X 529638.08 y 9888462.69; de este punto siguiendo hacia el Nor-oeste con una distancia de 102.56 metros hasta llegar al punto 23 de coordenadas geográficas X 529579.00 y 9888546.52; de este punto siguiendo hacia el Nor-oeste con una distancia de 102.85 metros, hasta llegar al punto 24 de coordenadas geográficas X 529501.27 y 9888613.87; de este punto siguiendo hacia el Nor-oeste con una distancia de 154.07 metros, hasta llegar al punto 25 donde se localiza la naciente de la quebrada S/N, y de coordenadas X 529373.77 y 9888700.37; y, OESTE: Partiendo desde el punto 25 donde se localiza la naciente de la quebrada S/N de coordenadas geográficas X 529373.77 y 9888700.37; siguiendo hacia el Nor-este por el eje de la quebrada S/N, hasta llegar al punto 1 de coordenadas geográficas X 530507.01, y 9890457.26. Área total es $3'571,620.07 \text{ m}^2 = 357,16 \text{ Has.}$ (Se adjunta el listado de los propietarios de los terrenos, con su respectiva clave catastral); 2. Transferir el predio objeto de la expropiación a favor de la Empresa Pública Cantonal de Vivienda de Manta, "SI VIVIENDA-EP" para implementar a través de sus políticas y fines, los programas de vivienda económica necesarios para cubrir el déficit cuantitativo de vivienda en el cantón Manta. 3. Que la Dirección Municipal de Avalúos, Catastros y Registros bloquee en el Sistema Catastral, todas las claves que se detallan en la presente resolución, para prevenir inconvenientes en el objetivo de la expropiación; y, 4. Cancelar a través de la partida presupuestaria No. 84.03.01 Expropiaciones de Bienes-Terrenos, a los afectados por esta expropiación, descontando previamente las áreas que corresponden a la Municipalidad (quebradas, taludes, ríos, etc.); una vez efectuado el trámite legal pertinente. Siguen manifestando los comparecientes, que con fecha 22 de julio del 2011, el Ilustre Concejo Municipal del cantón Manta, en sesión Ordinaria, resuelve: "Modificar la resolución adoptada por el Ilustre Concejo Cantonal de Manta en Sesión Ordinaria del 20 de mayo de 2010 en la parte pertinente al primer punto relacionado con los propietarios de los prediosw 3 y 4, identificados con las Claves Catastrales números 3270203000 y 3270204000, respectivamente; establecidos en el cuadro mediante el cual se individualizaba las afectaciones por la declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación y de interés social del área con una superficie de 357,16

hectáreas, localizada al sur-este de Manta en una zona limítrofe con el cantón Montecristi, para destinarlo como área urbanizable compatible con vivienda económica y sus equipamientos urbanos; siendo lo correcto: No. 3 clave 3270203000 nombre BANCO SOLIDARIO; No. 4 clave 3270204000 nombre BANCO SOLIDARIO. En lo demás la Resolución del Ilustre Concejo cantonal adoptada en Sesión Ordinaria del 20 de mayo del 2012, que corresponde a la presente modificatoria quedan en plena vigencia". Que con los antecedentes anotados concurren al Juzgado y en cumplimiento de la resolución del Concejo Cantonal de Manta, en sesión ordinaria de fecha 22 de julio del 2011; y, amparados en los artículos 781 y siguientes del Código de Procedimiento Civil en vigencia, demandan la expropiación de las áreas de terrenos afectadas 141.163,46 m². y 146.640,54 m². de propiedad del Banco Solidario, localizados al sur-este de Manta en una zona limítrofe con el cantón Montecristi, terreno que se encuentra inmerso dentro del macro lote descrito en el ordinal primero de la demanda que fueron declarados de Utilidad Pública y ocupación inmediata con fines de expropiación y de interés social para destinarlo a la implementación de un área urbanizable para la creación de Viviendas tipo económicas, bien que será transferido a la Empresa Pública Cantonal de Viviendas de Manta "SI VIVIENDA E-P", terreno que se encuentra subdividido en dos lotes asignados como el lote A y B, que las medidas y linderos del predio a expropiarse son: Lote A de propiedad del Banco Solidario: Frente: doscientos setenta metros con cuarenta y un centímetros con lote B, perteneciente a la compañía Contasis S.A.; Atrás: doscientos ochenta y dos metros, con propiedad del Arq. Milton de Cadena; Costado Derecho: Quinientos seis metros con nueve centímetros, con calle planificada; Costado Izquierdo: Quinientos catorce metros con sesenta y un centímetros, con propiedad del Arq. Milton de la Cadena; Área según escritura: 141.163,46 m². Área a expropiarse: 141.163,46 m². Clave catastral: 3270203000. Lote B de propiedad del Banco Solidario: Frente: Doscientos cincuenta y ocho metros y calle sin nombre; Atrás: Doscientos setenta metros con cuarenta y un centímetros con lote A, perteneciente a Contasis S.A.; Costado Derecho: Quinientos cincuenta y nueve metros con sesenta y un centímetros colindante con la calle planificada 50%; Costado Izquierdo: Quinientos cincuenta y un metros con veintinueve centímetros pertenecientes al Arq. Milton de la Cadena; Área según Escritura: 146.640,54 m². Área a expropiarse: 146.640,54 m². Clave catastral: 3270204000. Siguen expresando los comparecientes, que se disponga que el Señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, proceda a inscribir la demanda y que para cumplir con lo dispuesto en el Artículo 786 del Código de Procedimiento Civil acompañan los siguientes documentos: Copia del oficio No. 876-SM-SMC suscrito por la Secretaria Municipal de fecha 25 de julio del 2011 que corresponde a la notificación al afectado con la expropiación; Memorando No. DF-GVM-2195 de fecha mayo 18 del 2010, suscrito por la Ingeniera Gabriela Verdesoto, Directora Financiera Municipal mediante el cual emite la partida presupuestaria con la cual será cubierto el valor a pagarse por la expropiación; Acta de la parte pertinente de la Sesión Ordinaria del I. Concejo Cantonal de Manta de fecha 20 de mayo del 2010 y Resolución del Ilustre Concejo Cantonal de Manta en Sesión Ordinaria de fecha 22 de julio del 2011; Copia del plano del inmueble de cuya expropiación se trata; Oficio No. 260-DPUM-TAV, de fecha Abril 26 del 2010, suscrito por el Arq. Teodoro Andrade Vélez, Director de Planeamiento Urbano; Oficio No. 323-DACMM-DFS, de fecha mayo 17 del 2010 y Oficio No. 0431-DACMM-DFS de fecha 13 de Julio del 2011, suscritos por el Arq. Daniel Ferrín, Director de Avalúos y Catastro y Registros; Memorando No. 568-DL de fecha 20 de julio del 2011, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, Certificado del Registrador de la Propiedad; Nombramientos de los Representantes Legales. Manifiestan que en el momento que se radique la competencia estarán

consignando los valores por concepto de indemnización a favor del Banco Solidario, tomando en cuenta el Reglamento sustitutivo para el Pago a través del sistema interbancario del Banco Central del Ecuador publicados en los Registros Oficiales No. 300 del 27 de Junio del 2006, y No. 370 del 4 de Octubre del 2006. Solicitan asimismo que de conformidad a lo establecido en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de una Expropiación urgente, que se disponga en la primera providencia la ocupación inmediata del bien materia de la expropiación. La cuantía de la demanda la fijan en la suma de \$ 16.939,61 por el área afectada de 141.163,46 m²; y, en la suma de \$ 17.596,86 por el área afectada de 146.640,54 m², de acuerdo al avalúo municipal que consta en el documento otorgado por el Departamento de Avalúos, Catastros y Registros que adjuntan. Que el trámite es Especial, prescrito en la Sección 19ª, del Título II del Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil. A fojas 64 el Señor Juez Temporal de esta Judicatura dispuso que el actor cumpla con lo dispuesto en el numeral 3 del Art. 786 del Código de Procedimiento Civil, acompañando el valor del fundo a que se refiere la demanda de expropiación, habiendo los accionantes cumplido con lo ordenado, tal como se aprecia a fojas 68 de los autos, adjuntando copia certificada del Comprobante de Egreso No. 3460 por la suma de \$ 34.536,47 y certificación del Banco Central del Ecuador en la que se transfiere al Banco Nacional de Fomento la suma antes indicada. Aceptada la demanda al trámite de Ley, tal como consta del auto de calificación de fojas 69 de los autos, se ordenó la ocupación inmediata de los bienes inmuebles materia de la expropiación demandada. Asimismo se nombró perito evaluador de los bienes en la persona del Ing. Jorge Rosas Rodríguez y se ordenó citar a la Institución demandada BANCO SOLIDARIO en la persona de su Representante Legal señor Michel Burbano Valenzuela en su calidad de Presidente Ejecutivo, en el lugar indicado en la demanda, esto es en la ciudad de Quito mediante deprecatorio a uno de los Señores Jueces de lo Civil de dicha ciudad; se ordenó también la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad de Manta, tal como consta efectuada a foja 70 del proceso. A foja 87 de los autos consta la citación legal efectuada al señor Michel Burbano Valenzuela, en la calidad invocada en la demanda y en el auto de calificación de la misma. A foja 259, 259 vta., 260 y 260 vta., 261, 261 vta. y 262 del proceso comparece el Dr. Mauricio Ramírez Molina en su calidad de Procurador Judicial del Banco Solidario S.A., tal como acredita con la Escritura Pública de Procuración Judicial que acompaña como Anexo Uno manifestando: Que el Fideicomiso Mercantil Tolteca, se constituyó mediante transferencia de dominio del inmueble consistente en el lote B, ubicado en las inmediaciones del sitio denominado Camino Corral, parroquia Eloy Alfaro, (antes parroquia Tarqui), cantón Manta, provincia de Manabí, inmueble que tiene una superficie total de 146.640,54 m². Que mediante Escritura Pública otorgada el 24 de Noviembre del 2004 ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 30 de Noviembre del 2004, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Maya, a través de transferencia de dominio del lote A ubicado en las inmediaciones del sitio denominado Camino Corral, parroquia Eloy Alfaro, (antes parroquia Tarqui) cantón Manta provincia de Manabí, con una superficie total de 141.163,46 m². Que en virtud de las cesiones realizadas mediante escrituras públicas otorgadas el 30 de Noviembre del 2004 y el 15 de julio del 2005 ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, y ambas inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 25 de Abril del 2006, la compañía CONTASIS S.A. cedió a favor del BANCO SOLIDARIO S.A. la totalidad de derechos de Beneficiario que le correspondía del FIDEICOMISO TOLTECA y del FIDEICOMISO MAYA, y que por lo tanto el Banco Solidario S.A. es simplemente beneficiario de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Maya; y, que no es ni ha sido propietario de los inmuebles que el

Municipio de Manta pretende expropiar por un valor diez veces inferior al valor real, sobre el que estuvo hasat antes de declarar de utilidad pública los inmuebles descritos en numerales precedentes y sobre los que el Municipio ha venido recaudando impuestos. Que mediante escritura pública otorgada el 21 de mayo del 2009 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Manta el 2 de octubre del 2009 se adhiere el Fideicomiso Tolteca al Fideicomiso Maya y transfiere el dominio del inmueble descrito en el numeral Uno del presente literal y que por lo tanto mediante este acto el Fideicomiso Tolteca transfiere todo su patrimonio a favor del Fideicomiso Maya, patrimonio autónomo que consolida la propiedad de los lotes A y B antes referidos. Asimismo, hace un pronunciamiento en contra de las pretensiones de los actores, tanto porque el precio por el que se pretende expropiar es muy inferior al precio justo como por cuanto se pretende expropiar un inmueble a quien no es bajo ningún concepto su propietario de acuerdo con la documentación que se adjunta como anexos al escrito presentado, y presenta las siguientes excepciones: 1.- Negativa pura y simple a los fundamentos de hecho y de derecho que constan en el libelo inicial de la demanda; 2.- Nulidades de forma y de fondo a las que no se allana y las alega expresamente, constantes desde la demanda que s ela propone contra el Banco Solidario S.A. quien no es propietario del inmueble objeto de la demanda. Nulidades además constantes en el auto de calificación y en la citación; 3.- Improcedencia de la demanda por el fondo, ya que no existe causa alguna que amerite la expropiación de un terreno, a quien no es su propietario; 4.- Incompetencia del Juez para conocer el proceso, por cuasnto se ha demandado a su poderdante Banco Solidario S.A. y Representante Legal ante un Juez de la provincia de Manabí, pese a que tienen su domicilio en la ciudad de Quito, distrayéndose de su juez natural, por lo que solicita al Juez declinar la competencia; 5.- Ninguna de las pretensiones de la actora son audibles y procedentes, ni prestan en derecho mérito alguno. La demanda y pretensiones en ella contenidas son inhábiles, contradictorias, no prestan ni contienen ningún elemento jurídico o de facto que pueda configurar lo solicitado en la declaratoria judicial; 6.- Falta de legítimo contradictor, tomando en cuenta que Banco Solidario S.A. no es propietario del inmueble que se pretende expropiar; 7.- Improcedencia de la demanda, pues no cumple con el requisito previsto en el numeral dos del Art. 786 del Código de Procedimiento Civil, al no haber adjuntado los correspondientes certificados de hipotecas y gravámenes que determinen quer los inmuebles a expropiarse son de prpiedad del Banco Solidario S.A. En esta parte insiste que la calidad de beneficiario de un fideicomiso no le da la propiedad de los inmuebles aportados a dicho fideicomiso, que siguen siendo de propiedad del patrimonio autónomo; 8.- Alega lesión enorme, pues el actor pretende pagar por los inmuebles que aspira expropiar menos de la mitad de su justo precio. A fojas 263 el Señor Juez Temporal Abg. Antonio Toala del Valle dispone que no se sustancien las excepciones presentadas por no corresponder a la tramitación procesada ya que se trata de un juicio de conocimiento cuyo trámite es Especial donde no se amditen incidentes de conformidad con lo dispuesto en el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil. A fojas 281 del proceso los actores Representantes Legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta presentan escrito solicitando la reforma de la demanda al tenor del Art. 70 del Código de Procedimiento Civil manifestando: "Por error al momento de formular la demanda señalaron que ésta la propnían en contra del Banco Solidario, en base a la cual la demanda fue calificada y posterior a ello citado el Representante Legal de dicha Institución Bancaria; hecha la revisión de la documentación y en especialo de los certificados de solvencia extendidos por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, se ha podido establecer que los propietarios de los lotes A y B que fueron declarados de utilidad pública y que en la demanda se los identyifica con los números 3 y 4

con claves catastrales 3270203000 y 3270204000 respectivamente, son de propiedad del Fideicomiso Maya, razón por la que el Concejo Cantonal de Manta en sesión Ordinaria celebrada el 03 de Mayo del 2012, resolvió modificar la Resolución adoptada por el Concejo Cantonal de Manta de fecha 21 de julio del 2011, en lo que respecta a la propiedad de los lotes de terreno, esto es, que los mismos pertenecen al Fideicomiso Maya y no al Banco Solidario, resolución que fue notificada en legal y debida forma. Que en virtud de lo expuesto reiteran su pedido de reformar la demanda para lo cual acompañan los certificados otorgados por la Registraduría de la Propiedad y copia certificada de la parte pertinente de la Resolución del Concejo cantonal de fecha 03 de mayo del 2012, en el sentido de que el demandado es Fideicomiso Maya, el mismo que legalmente está representado por su Fiduciaria la Compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, la que a su vez está representada legalmente por el Sr. Marcos Arturo Karolys Cordovez en su calidad de Gerente General, por lo que la citación al Fideicomiso Maya se realizará en la persona del señor Marcos Arturo Karolys Cordovez en su calidad de Gerente General de la compañía FIDEVAL S.A. por ser la Representante Legal del Fideicomiso Maya, citación que se la realizará mediante deprecatorio a uno de los Señores Jueces Civiles de la ciudad de Quito, por tener el domicilio en la siguiente dirección: Av. Amazonas y Naciones Unidas Edificio Banco La Previsora Torre A, Décimo Piso Oficina 1002 Quito-Ecuador. A fojas 286 de los autos el Señor Juez Temporal de esta judicatura Abogado Carlos Franco Murillo aceptó la reforma a la demanda y dispone que se cite al demandado FIDEICOMISO MAYA, el mismo que legalmente está representado por su Fiduciaria la Compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, la misma que está representada legalmente por el señor MARCOS ARTURO KAROLYS CORDOVEZ en su calidad de Gerente General, en su domicilio ya mencionado, mediante deprecatorio en forma a uno de los Señores Jueces de lo Civil de Quito, habiéndose asimismo nombrado como perito evaluador al Ingeniero Belisario Bermúdez dejando sin efecto el nombramiento del Ing. Jorge Rosas Rodríguez como perito, dispuso asimismo que se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad del cantón Manta al tenor del Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil, la misma que consta inscrita a fojas 288 de los autos. A fojas 303 del proceso consta la citación legal realizada al demandado señor Marcos Arturo Karolys Cordovez en su calidad invocada en la reforma a la demanda y auto de calificación de dicha reforma. A fojas 310, 310 vuelta, 311, 311 vuelta y 312 de los autos comparece el Dr. Mauricio Ramírez Molina en su calidad de Procurador Judicial del FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA, conforme justifica con la Escritura de Procuración Judicial acompañada y que obra de fojas 305 a 309 inclusive del proceso, quien da contestación a la demanda de Expropiación haciendo un pronunciamiento contrario a las pretensiones de los actores por cuanto el avalúo determinado por los accionantes es muy inferior al justo precio y presentando excepciones. A fojas 331 se dictó una Nulidad del proceso a partir de la providencia de fojas 313 en la cual se señaló fecha para que tome posesión de su cargo el perito designado, nulidad decretada por cuanto la Ex-Secretaria del Juzgado Ab. Rosario Pincay Franco no incorporó al proceso oportunamente el escrito de comparecencia de la parte demandada por cuya consecuencia no fue considerado en el decreto correspondiente, por lo que se atendió el escrito de comparecencia del demandado y se señaló nueva fecha para la posesión del perito designado Ing. Belisario Bermúdez, diligencia que consta efectuada a fojas 332 de los autos, habiendo el mencionado perito presentado su informe de avalúo del bien a expropiarse, desde fojas 333 hasta fojas 343 de los autos, sin que dentro del término concedido en providencia de fojas 344 del proceso las partes hayan realizado observaciones al mencionado informe. Una vez que se ha agotado el trámite correspondiente en esta causa, y

toda vez que de acuerdo al procedimiento propio de este tipo de acciones no son admisibles ningún tipo de incidentes de acuerdo al Art. 789 del Código de Procedimiento Civil, las cuáles deben ser resueltas en sentencia y siendo el estado de la causa el de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO: No se advierten omisiones de solemnidad sustancial alguna que pudieren influir en la decisión de la causa, por lo que se declara su validez; SEGUNDO: El derecho de los accionantes para proponer a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta la presente Expropiación, se encuentra justificado con la documentación que en copia certificadas adjuntaron a la demanda y que obran desde fojas 1 a 8 del cuaderno procesal, con lo que legitiman su personería; TERCERO: El objeto principal del juicio de Expropiación es determinar el valor que la parte accionante debe cancelar por concepto del justo precio de la cosa a ser expropiada. Se contó en esta causa con la asistencia técnica del perito nombrado Ingeniero Belisario Bermúdez Lucas, quien emitió su informe que consta desde fojas 333 hasta fojas 343 de los autos, donde consta el avalúo de la propiedad materia de la expropiación. Dicho informe no fue objetado por ninguna de las partes dentro del término concedido, habiendo la parte accionada presentado un escrito de impugnación y observaciones al informe pericial en forma extemporánea. No obstante, es necesario manifestar que la parte accionada, ésto es el Dr. Mauricio Ramírez Molina en su calidad de Procurador Judicial del FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA, al momento de comparecer a juicio y oponerse a las pretensiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, entre uno de los motivos para dicha oposición, es el avalúo de \$ 0.12 centavos de Dólar fijado por la Institución accionante, mientras que en años anteriores -según el demandado- fue avaluado por el mismo Municipio de Manta en la suma de Un Dólar con sesenta y Nueve centavos (\$ 1,69); lo mismo sostuvo en su escrito extemporáneo de observaciones al informe pericial, pero ni en el uno ni en el otro caso, ni en el transcurso del proceso ha demostrado con prueba fehaciente lo alegado en relación al avalúo que sostiene la parte accionada; CUARTO: Con los certificados de Solvencia emitidos por el Señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta se justifica que el FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA es el legítimo propietario de los lotes A y B ubicados en las inmediaciones del sitio Camino Corral, parroquia Eloy Alfaro (antes parroquia Tarqui) de este cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: LOTE A: FRENTE: Doscientos setenta metros con cuarenta y un centímetros con lote B, perteneciente a la compañía Contasis S.A.; ATRÁS: doscientos ochenta y dos metros propiedad del Arquitecto Milton de la Cadena; COSTADO DERECHO: quinientos seis metros con nueve centímetros calle planificada; COSTADO IZQUIERDO: quinientos catorce metros con setenta y un centímetros propiedad del Arquitecto Milton de la Cadena. Superficie: 141.163,46 m²; LOTE B: FRENTE: Doscientos cincuenta y ocho metros y calle sin nombre; ATRÁS: doscientos setenta metros con cuarenta y un centímetros con lote A, perteneciente a Contasis S.A.; COSTADO DERECHO: quinientos cincuenta y nueve metros con sesenta y un centímetros colindante con la calle planificada 50%; COSTADO IZQUIERDO: quinientos cincuenta y un metros con veintinueve centímetros perteneciente al Arquitecto Milton de la Cadena, SUPERFICIE: 146.640,54 m². En tal virtud existe legítimo contradictor en la presente causa; QUINTO: El informe de avalúo de los bienes materia de la expropiación, en lo medular establece: "Que se trata de dos lotes de terreno ubiados en el sector rural SUR-ESTE de la ciudad de Manta en una zona limítrofe con el cantón Montecristi. Los dos lotes se terrenos se encuentran signados como lote No. 3 y lote No. 4, y poseen las siguientes claves catastrales 3270203000 y 3270204000. El predio está ubicado en la zona rural en donde no existen obras de infraestructura, como lo es agua potable, redes telefónicas, ni alcantarillados sanitarios. De

acuerdo a las características de los lotes de terrenos, certificaciones de la Dirección de Planeamiento Urbano, certificación de la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD Manta y mas detalles consignados en el presente informe, por tratarse de un terreno rural en donde se considera toda el área de terreno de manera global y no la parte útil, su valoración por hectáreas fluctúa entre Mil Cuatrocientos y Mil Dólares la hectárea, por tal razón le establezco un valor promedio de MIL DOSCIENTOS LA HECTÁREA DE TERRENO, como Avalúo Comercial", desglosando el avalúo de los dos lotes de terreno así: LOTE No. 3: Área: 141.200 m². x 0,12 = \$ 16.944,00 U.S.D.; LOTE No. 4: Área: 146.600,00 m². x 0,12 = \$ 17.592,00 U.S.D. Avalúo total de los lotes de terreno: \$ 34.536,00 U.S.D.; SEXTO: El dueño del fundo expropiado tiene derecho a ser indemnizado con el justo precio de la propiedad por el daño sufrido al ser privado de la propiedad; sin embargo, esa indemnización debe ser apreciada de tal manera que le permita al dueño del fundo expropiado para reponerlo y que no constituya una fuente de enriquecimiento, por lo que en estos casos el Juez se vale de profesionales peritos en la materia que puedan determinar el justo precio, considerándose en el avalúo muchos aspectos a ser considerados, verbigracia ubicación, topografía, características, tipo de terreno, servicios básicos existentes en el lugar, entre otros aspectos; SÉPTIMO: De lo expuesto, se puede colegir que, tomando como base el informe pericial no objetado, se determina una valoración de 0,12 centavos de Dólar el metro cuadrado de los lotes de terreno materia de la expropiación, considerándose que los mismos se encuentran ubicados en una zona rural de Manta y que la finalidad de la expropiación es destinarlo como área urbanizable para la construcción de viviendas económicas. Con estas consideraciones, y sin que sea necesario realizar otras, en virtud de haberse cumplido con la tramitación prevista en la Sección 19a del Título II, del Libro II del Código de Procedimiento Civil, que trata del Juicio de Expropiación, el suscrito Juez Vigésimo Quinto de lo Civil de Manabí, "ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA" se declara con lugar la demanda y se fija como justo precio de los bienes inmuebles materia de esta causa la suma de \$ 16.944,00 (Dieciséis Mil Novecientos Cuarenta y Cuatro 00/100 Dólares) por el lote de terreno A; y la suma de \$ 17.592,00 (Diecisiete Mil Quinientos Noventa y Dos 00/100 Dólares) por el lote de terreno B, ambos de propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA, a razón de \$ 0,12 (Doce centavos de Dólar) cada metro cuadrado, valores que debe pagar la parte expropiante, ésto es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, y que serán cancelados a la compañía demandada FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA, en la persona de su representante legal el señor Marco Arturo Karolys Cordovez, en su calidad de Gerente General, por concepto de indemnización a favor de dicha compañía por la expropiación de los mencionados lotes de terreno, cuya ubicación, medidas y linderos constan singularizados en la parte expositiva de esta resolución. La parte accionante deberá cancelar los valores determinados como justo precio en el plazo previsto en el Art. 803 de la Ley Adjetiva Civil, bajo prevención de declarar sin lugar la expropiación, y dentro de la siguiente manera: Se tendrá en cuenta los valores consignados por la parte actora. Al tenor de lo dispuesto en el Art. 802 Ibidem se regulan los honorarios del perito Ing. Belisario Bermúdez Lucas en la suma de \$ 2.100,00, que deberán ser cancelados por los demandantes. Una vez ejecutoriada esta sentencia se ordena que se confieran las copias certificadas necesarias a fin de que se protocolice en una de las Notarías Públicas de este cantón, la misma que se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, conforme a la Ley, para lo cual se notificará al correspondiente funcionario de dicha dependencia. Se deja establecido que a la presente causa se ha dado fiel cumplimiento

dispuesto en los artículos 75, 76, 167, 168 y 169 de la actual Constitución de la República del Ecuador y el numeral cuarto del Art. 130 del Código Orgánico de la Función Judicial. Cúmplase con lo previsto en el artículo 277 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil.- Léase, cúmplase y notifíquese.- f).- AB. ISAIAS MENDOZA LOOR, JUEZ XXV DE LO CIVIL DE MANABI.

Lo que comunico a usted para los fines de ley.



FORTA PROVINCIAL DE JUSTICIA DE MANTA. PATERA VILLA YVY Y
INPECANIL. Intervenció nleales 21 de agosto del 2019. La Jefe de la
Fuerza Armada Venezolana de esta Sala de lo Civil Municipal. Costa Rica y el
de Justicia de Manta en su caso se celebraron intervenciones de los jueces FIDELIO BOC
MANTA. LA CALIDAD REPRESENTADO POR LA COMISIÓN FEDERAL DE
AFILIACIÓN ADONDA DE FONDORES Y FIDELOPUSCOS. La ley que define con legal
la demanda. En el 14 de febrero del 2018 por el señor Juan Carlos. Cargo de la Oficina
Municipal con jurisdicción en la zona. An. Juan Mendoza. En el primer expediente de
Expediente de la ley que le sigue al CONVENIO AUTÓNOMO DEL MUNICIPIO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA. La Sala previo a resolver hace las siguientes consideraciones:
PRIMERO. Competencia. Don Teodoro de Alameda es representante de la zona
intervención por mandato del Art. 165.1 del Código Orgánico de la Función Judicial.
SEGUNDO. Validez. En el proceso el juez de primera instancia aplicó los principios
constitucionales previstos en el Título Cuarto de la Constitución Nacional como renovación,
mejoramiento, libertad y alternativo para llegar a la mejor solución de los derechos de las
partes, sin violentar procedimientos que influyan en el procedimiento judicial. El juez de
primera instancia. TERCERO. La falta de la ley. Comparece ante el orden judicial de
primera instancia el señor Juan Oliver Chilian Vélez y el Dr. Antonio Acuña Villanar en sus
calidades de ALCALDE Y PROCURADOR SEÑOR DEL MUNICIPIO DEL CANTÓN
MANTA establece que el Consejo cantonal de Manta en sesión ordinaria celebrada el día
jueves 26 de mayo del 2010 resolvió: "Declarar de utilidad pública y expropiar el inmueble cati-
ficus de explotación y de comercio que se encuentra en la zona con una superficie de 13'115 hectáreas
localizada al sur-sur de Manta en una zona turística con el nombre Mirasolito" para
destinarla como área urbanizable compatible con viviendas económicas y sus equipamientos
urbanos, cuyos medidas y linderos así como sus propietarios individuales constan en el
considerando Primero del Decreto en la demanda con fecha 21 de julio del 2011. El Municipio
del cantón Manta en sesión ordinaria resuelve: Modificar la ley antes adoptada por el
Honorable Consejo Cantonal de Manta en sesión ordinaria del 26 de mayo del 2010 en el
sentido de el primer punto relacionado con los criterios de identificación y de identificación

con las claves Catastrales números 3270203000 y 3270204000, respectivamente, establecidos en el cuadro mediante el cual se individualizaba las afectaciones por la declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación y de interés social del área con una superficie de 237,16 hectáreas, localizada al sur-este de Manta en una zona limitada con el cantón Montecristi, para destinarla como área urbanizable compatible con vivienda económica y sus equipamientos urbanos, siendo lo contrario. Claves Catastrales números 3270203000 y 3270204000 Banco Solidario. En lo demás la resolución del Ilustre Consejo cantonal adoptada en sesión ordinaria del 20 de mayo del 2010 que corresponde a la presente modificación quedan en plena vigencia. Con los autoreferentes anotados y en cumplimiento de la resolución del Consejo Cantonal de Manta en sesión ordinaria de fecha 2 de julio del 2011 y amparados en los Arts. 781 y siguientes del Código de Procedimiento Civil en vigencia demandan la expropiación de las áreas de terrenos afectados 141.153,46 m² y 146.640,74 m² de propiedad del Banco Solidario localizados al sur-este de Manta en una zona limitada con el cantón Montecristi, terreno que se encuentra inmerso dentro del macro lote descrito en el ordinal primero de la presente demanda que fueron declarados de utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación y de interés social para destinarlo a la implementación de una área urbanizable para la creación de viviendas tipo económicas bien que será transferido a la Empresa Pública Cantonal de Vivienda de Manta "SI VIVIENDA E.P.", por lo que de conformidad a lo establecido en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil por tratarse de una expropiación solicita sirvase disponer en su primera providencia la ocupación inmediata del bien materia de la presente expropiación. A la petición de expropiación ha comparecido a fs 316 el Dr. Mauricio Ramirez Molina en su calidad de Procurador Judicial del FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA, acreditando su calidad con el documento notarial de fs 305, y establece en su contestación, que el predio se encuentra hipotecado y que se lo ha declarado de utilidad pública con un valor inferior a diez veces del valor real y al cual el propio Municipio de la Ciudad de Manta le había cobrado impuestos, que se ha fijado un precio de doce centavos de dólar el metro cuadrado, pese a que el propio Municipio lo tenía antes de la resolución a un dólar sesenta y nueve centavos, que el oficio con que le comunicó la expropiación carece de análisis técnico, que adicionalmente antes de este informe los lotes en referencia tenían precios de doscientos cuarenta y siete mil novecientos treinta y dos con 79/100 dólares el Lote "B" con Clave Catastral N° 3270204000; y doscientos treinta y ocho mil seiscientos setenta y dos con 40/100 dólares de los estados unidos en cuanto al Lote "A", es decir, cada metro cuadrado estaba evaluado en un dólar sesenta y nueve centavos. Establece que en el Memorandum 364 del 28 de mayo del 2010 el Procurador Síndico le manifiesta que es conveniente declarar la utilidad pública y ocupación inmediata con fines de interés social a varios terrenos, pero que en lo que respecta al de ellos se ha violentado normas constitucionales despojándolo del derecho de propiedad a pagarse por un valor inferior al valor justo y real. Posteriormente se ordena transferir el predio a favor de la Empresa Pública de Vivienda de Manta "SI VIVIENDA-EP". También alega en el numeral "cuatro" de su escrito que la Dirección Municipal de Avalúos bloquea el sistema catastral las claves y que se cancele con las partidas presupuestarias desconociendo las partes que corresponden a la Municipalidad. Indica que la parte actora pretende pagar por los lotes de terreno en referencia un valor inferior a la décima parte del avalúo real perjudicándolo especialmente al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que se pronuncia en contra de las pretensiones de los actores negándolas y rechazándolas todas. Como excepciones además de la negativa pura y simple a los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda alega la improcedencia de la demanda por el fondo ya que no existe causa alguna que anerte la expropiación de un terreno; alega

interpone recurso de amparo por haberse vulnerado la garantía de propiedad de su finca en Manta distrayéndolo de su finca para el, que la demanda y las pretensiones planteadas son contradictorias y no precisan ni contienen ningún elemento jurídico que permita emitir una declaración judicial; finalmente, a esta Sala corresponde por lo que se solicita pagar el 50% del justo precio. Por ello, solicita que se resuelva el asunto correspondiente a las inmuebles que se pretenda expropiar, sobre la base real que se ha delimitado y el precio de venta de los restos de inmuebles de características similares al Fideicomiso Magna 607, de modo que no se logre empobrecer a los legítimos propietarios con este tipo de expropiación, aplicando los principios procesales de la carga probatoria, la carga de la prueba con la legitimación del accionante y accionado, y se dio curso al único planteo que en materia civil tiene el Juzgador, como es, determinar el justo precio a los legítimos propietarios, tanto en caso cuando existen terceros perjudicados que aleguen derechos sobre bienes expropiados, como cuando no los hay, resolvió esta Sala en situaciones análogas. CUARTO. Tercera, al haberse alegado que el juicio de expropiación tiene como objeto el fin de determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de la cosa expropiada y siempre que esta expropiación sea considerada de utilidad pública, en la parte administrativa correspondiente al Poder Judicial Contencioso verificar si el acto con todas sus circunstancias es legítimo, es la declaración de la legitimidad. Las disposiciones de los arts. 781 y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial prevé que solo las invenciones públicas pueden hacer uso de la facultad de expropiación habilitante del art. 785 Duda en la ley que se debe entender la facultad de expropiación como representación legal a proposita, el competente Registro de Propiedad, el cual es el que finalmente la única forma de pagar el precio a pagarse con un documento que se acompaña a la demanda con un informe parcial de un perito. En materia de expropiación, el Juzgador con un criterio administrativo en caso a muchos años de haberse establecido a través de censos e tendencias, con ciertos precedentes, forma parte de la zona de influencia en la zona. Pasa a lo anterior, el Juez no está obligado a aceptar el informe que en la actualidad emiten las Municipalidades, lo importante de todo este proceso es el pago a los propietarios de la compensación y reparar el daño económico que se ocasiona, más allá de tener en cuenta que nuestra legislación no permite la confiscación. QUINTO. Sexta, de los elementos fácticos y jurídicos. La Sala para determinar el justo precio, respecto a los bienes expropiados en base a las facultades que tiene establece lo siguiente: La primera instancia de de auxilio parcial la encuentra en el Informe que está en la Legación Ecuatoriana presentado en años desde el 333 hasta el 345 del costo estimado de pagar por el 50% de la totalidad las características de los bienes a expropiarse dentro de los límites y límites de los lotes de terreno N° 3 y el lote de terreno N° 4, el primero de 1.13 hectáreas o 113.133 hectáreas cuadrados, coincidentes con lo que señala en el numeral 1 del 1. la demanda en el 61 y el terreno 174 de 14, 66 hectáreas o 146.66 hectáreas cuadrados en el numeral 61 del 61, coincidental con lo que establece en la demanda el CAD de Manta, establece que se refiere a las características de los lotes de terreno se usará de un valor unitario que corresponde a la parte global por hectárea, y no considere la parte local que son hectáreas de hectáreas entre mil y mil cuatrocientos dólares la hectárea llegando a la suma de mil y mil cuatrocientos dólares por hectárea o 1.13 hectáreas de dólares por hectárea, considerando que el valor de los dos cuerpos a pagarse ascienden a la suma de \$34.336.00 Dólares americanos, el Juez pone en conocimiento de las partes para observar como es. El Juez luego de la impugnación que a manera de enunciar establece los hechos que se alegan. En el análisis de documentos agregados al proceso que se refiere a la actividad y decisión en conjunto, consta que el municipio de Manta presentó en toda la Declaración de utilidad

del 1983
del 1983
del 1983
del 1983

provincia y ocupación inmediata en la que constan los linderos y medidas y la decisión unificatoria del 21 de julio del 2011, acciéndolo en base a la facultad que le concede el Art. 57 del COOTAD y el 21 de la Ordenanza del funcionamiento del Consejo Municipal. A fs 27 consta la constitución del Fideicomiso mediante certificado del Registro de la Propiedad que constituyó la Compañía CONTASIS sobre el predio en el sitio "camino corral-2, parroquia Eloy Alfaro, y que nacen cedidos los derechos fiduciarios a favor del Banco Solidario S.A., y la Administradora de Fondos en calidad de Fiduciaria, siendo la última sustitución a favor de Fideval, con lo cual se justifica el dominio de la recurrente existiendo también la constitución celebrada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito que corre desde fs 95 hasta fs 124 del primero y segundo cuaderno, posteriormente, la cesión de derechos fiduciarios que realiza CONTASIS S.A., a favor de Enlace Negocios Fiduciarios S.A., como Administradora de Fondos escritura de fs 126 en adelante, y que sirvió para reformarse la demanda en base a que se cite a esta última por medio de su representante Marcos Karolis, corrección que se realizó a fs 286 del primer nivel. Merece especial énfasis verificar para una decisión justa lo que establece la accionada en cuanto a que los predios expropiados mantengan un valor superior en una proporción de más de diez veces el valor de lo que se pretende pagar antes de la declaratoria de utilidad pública, no consta lo alegado ni en la constitución del Fideicomiso original ni en la cesión de los derechos posteriores, por lo cual, la Sala no puede y no tiene documentos de referencia más que lo que aporta la propia accionante, debiendo hacerlo por "libre convicción" en aras de aplicar correctamente principios equitativos y que no perjudiquen a las partes. Por ello, con criterio discrecional, considera que existiendo otras causas de la cual ha resuelto en la misma zona esta Sala a un precio referencial de 0,20 centavos dólar por metro, tomando en cuenta que se trata de predios cercanos a proyecciones urbanas y que la "afección" debe ser compensada bajo un parámetro equitativo como un principio jurídico de brincar constitucionalmente acceso directo y eficaz a la justicia, en este sentido, considera reformarlo a un valor más real en cuanto a lo que señaló el Gobierno Municipal y en cuanto a lo que reclama el accionado. Habiéndose motivado suficientemente la presente resolución bajo rangos ordenados por la Constitución acorde con lo que establece el Art. 76.7 letra 1) de la Carta Magna y no existiendo otros elementos de análisis que influyen, esta Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial "ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA" aceptando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Mauricio Ramírez Molina Procurador Judicial del FIDEICOMISO MERCANTIL MAYA, LEGALMENTE REPRESENTADO POR LA COMPAÑIA FIDEVAL E.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, modifica la fijación por metro cuadrado del primer nivel, estableciendo que deberá pagarse a razón de 0,20 centavos de dólares americanos por metro cuadrado por los dos lotes expropiados y que en la demanda inicial claramente están detallados en el considerando primero de los antecedentes de fs 55 del primer nivel donde constan linderos y medidas especificadas. En la presente fijación está incluido el margen de afección que establece la ley. Para la determinación del pago una vez ejecutoriada la presente sentencia, deberá liquidarse los valores a pagarse por el precio establecido. De conformidad al Contrato Ocasional N° 406-CJT-13-RN-2013, actué el Abogado Neri Cano Santillán como Secretario Relator. Notifíquese. f).- DR. JAIME CARDENAS MURILLO, JUEZ, f).- AB. CONI SALAZAR, JUEZ, f).- AB. JOFRE VIDAL ZAMORA, JUEZ.

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

Ab. Neri Cano Santillán
Ab. Neri Cano Santillán
SECRETARIO RELATOR
SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL
CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE MANABI

