

00076426

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registromanta.gob.ec



Acta de Inscripción

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: RESCILIACIÓN DE COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 2713

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5713

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: viernes, 20 de septiembre de 2019

1.- Fecha de Inscripción: viernes, 20 de septiembre de 2019 15:17

2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
RESCILIANTE					
Natural	1301908842	VILLAFUERTE ROBLES ANA MERCEDES	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1301883177	VERA RODRIGUEZ ALBERTO DAVID	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	800000000016835	FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA		MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: TRIBUNAL ARBITRAL DEL CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACION DE LA CAMARA DE COMERCIO

Nombre del Cantón: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de agosto de 2018

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara:

Plazo :

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1071601000	18/09/2008 0:00:00	7335		LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Un lote de terreno ubicado en la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro Canton San Pablo de Manta, Provincia de Manabí el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Veinticuatro metros y Calle veinticinco. POR ATRAS: Veintinueve metros y terrenos de propiedad del Ingeniero Hidalgo. POR UN COSTADO: Veintisiete metros y Calle Pública; y. POR EL OTRO COSTADO: Dieciocho metros y terrenos de Propiedad del Señor Luis Norman. Este terreno es esquintero y tiene una superficie total de: QUINIENTOS SEIS METROS CUADRADOS, VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS. Esta ubicado sobre la avenida pública denominada Avenida M1, frente al hotel Costa del Sol.

Dirección del Bien: Barrio Perpetuo Socorro

Solvencia: El predio descrito se encuentra libre de Gravamen.

5.- Observaciones:

RESCILIACION DE COMPRAVENTA

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en parte resolutive (10.2) del laudo arbitral emitido el 16 de Agosto de 2018, por el Arbitro de la Cámara de Comercio de Quito, Dr. Patrick Barrera Sweeney, dentro del arbitraje en derecho No. 055-17 que siguieron los cónyuges Alberto David Vera Rodriguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles en contra del Fideicomiso Riggardi Manta, por el cual se declara la resolución del contra de compraventa del lote de terreno de 506.25m2, ubicado en la Av. M1 y calle 24B, frente al Hotel Costa del Sol de la parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, cantón San Pablo de Manta, provincia de Manabí, celebrado entre los cónyuges señores Alberto David Vera Rodriguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles y el Fideicomiso Riggardi Manta el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de Noviembre de 2008; en consecuencia las cosas volverán al estado anterior a la celebración de la compraventa del inmueble materia de este proceso.

Toda la documentación del referido laudo arbitral con la razón de que se encuentra ejecutoriado por el Ministerio de la Ley. Protocolizado en la Notaría Tercera de Manta el 14 de Noviembre de 2018.

Impreso por: yessenia_parrales

Administrador

Revisión jurídica por:

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

Inscripción por:

JESSENIA PARRALES PARRALES

viernes, 20 de septiembre de 2019

Pag 1 de 2

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: RESCILIACIÓN DE COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 2713

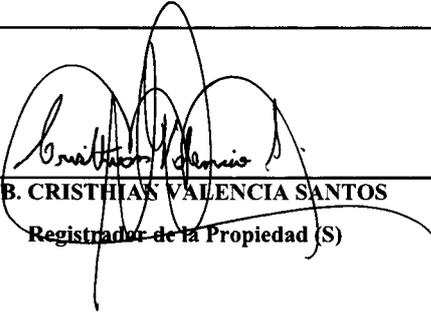
Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5713

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: viernes, 20 de septiembre de 2019

Lo Certifico:


AB. CRISTHIAN VALENCIA SANTOS
Registrador de la Propiedad (S)

Impreso por: yessena_parrales

Administrador

Revisión jurídica por:

JUANA MONSERRATE ESPINALES
SORNOZA

Inscripción por:

JESSENIA PARRALES PARRALES

viernes, 20 de septiembre de 2019

Pag 2 de 2



Factura: 003-003-000005941

00076427



20181308003P02560

PROTOCOLIZACIÓN 20181308003P02560

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 14 DE NOVIEMBRE DEL 2018, (16:13)

OTORGA: NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 17

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
VERA GONZALEZ GONZALO HUGO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306705920

OBSERVACIONES:	PROTOCOLIZACION DEL REFERIDO LAUDO ARBITRAL CON LA RAZON DE QUE SE ENCUENTRA EJECUTORIADO POR MINISTERIO DE LA LEY.-
----------------	--

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



11/25/2010

11/25/2010

00076428

Quito, 02 de octubre de 2018.

Señor Abogado

Alex Arturo Cevallos Chica

Notario Público Tercero del cantón Manta

Manta



Señor Notario:

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la parte resolutive (10.2) del **laudo arbitral emitido el 16 de agosto de 2018**, por el Arbitro de la Cámara de Comercio de Quito, **Dr. Patrick Barrera Sweeney**, dentro del **arbitraje en derecho No. 055-17** que siguieron los cónyuges **Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles** en contra del **Fideicomiso Riggardi Manta**, por el cual se declara la resolución del contrato de compraventa del lote de terreno de 506.25 m2, ubicado en la Av. M1 y calle 24b, frente al Hotel Costa del Sol, de la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, cantón San Pablo de Manta, provincia de Manabí, celebrado entre los cónyuges Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles y el Fideicomiso Riggardi Manta, el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 17 de noviembre de 2008; en consecuencia las cosas volverán al estado anterior a la celebración de la compraventa del inmueble materia de este proceso; solicito que **se sirva protocolizar el referido laudo arbitral con la razón de que se encuentra ejecutoriado por Ministerio de la Ley**, a fin de proceder a la inscripción del presente laudo en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

Se me conferirán tres copias certificadas de la referida protocolización.

Atentamente,

Dr. Rodrigo Salvador Granda

Abogado Mat. 4844 C.A.P.

Reg # 17-1997-132 F.A.

1700 1000

1700 1000

1700 1000

00076429

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2018	13	08	03	P02560
------	----	----	----	--------

RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN: Dando cumplimiento a lo dispuesto por el Dr. Rodrigo Salvador Granda, matrícula 5844 del Colegio de Abogados de Pichincha y 17-1997-132 del Foro de Abogados, el día de hoy, en diecisiete (17) fojas útiles, en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Tercera del Cantón Manta, a mi cargo, protocolizo **TODA LA DOCUMENTACION DEL REFERIDO LAUDO ARBITRAL CON LA RAZON DE QUE SE ENCUENTRA EJECUTORIADO POR EL MINISTERIO DE LA LEY** y demás documentos anexos, que antecede.- Manta, catorce (14) de Noviembre del dos mil dieciocho.-



AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA



1917

1917

1917

1917

00076430

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA N° **170826444-3**

APELLIDOS Y NOMBRES: **SALVADOR GRANDA RODRIGO GERARDO**

LUGAR DE NACIMIENTO: **PICHINCHA QUITO SANTA PRISCA**

FECHA DE NACIMIENTO: **1973-09-10**

NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**

SEXO: **M**

ESTADO CIVIL: **Casado**
ADRIANA PELAEZ LATORRE




INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN ABOGADO V3343V2144

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **SALVADOR GERARDO VINICIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **GRANDA ADRIANA ANGELICA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **QUITO 2011-07-08**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2021-07-08**

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO




00083040



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018



007 JUNTA No. **007 - 186** NUMERO **1708264443** CEDULA

SALVADOR GRANDA RODRIGO GERARDO APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION

QUITO CANTON ZONA 3

JIPUJA PARROQUIA




FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

DR. SALVADOR GRANDA RODRIGO GERARDO

Matriculá No: 17-1997-132

Cédula No: 1708264443

Fecha de inscripción: 10/04/2015

Matriculá anterior: 4844

Tipo de sangre: A-

[Signature]
Firma




00.00/000

~~SECRET~~

1



CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN DE LA

00076431

CÁMARA DE COMERCIO DE QUITO

CASO No. 055-2017

Arbitraje en Derecho

ALBERTO DAVID VERA RODRÍGUEZ Y ANA MERCEDES VILLAFUERTE ROBLES

(ACTORES)

vs.

FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA

(DEMANDADA)



Árbitro único:

DR. PATRICK BARRERA SWEENEY

Secretaria Arbitral:

Abg. Ana Carolina Donoso Bustamante

SECRETARÍA ARBITRAL
CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN DE LA
CÁMARA DE COMERCIO DE QUITO

AD
[Signature]

[Signature]



TRIBUNAL ARBITRAL DEL CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE QUITO.- (Proceso arbitral No. 055-17).- Quito, DM, a 16 de agosto del 2018; a las 10h00.- VISTOS.-

PRIMERO: DEMANDA.- 1.1.- El 5 de mayo de 2017 comparece el Doctor Rodrigo Salvador Granda, en calidad de Procurador Judicial de los cónyuges Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (ACTORES) y plantean una demanda arbitral en contra del FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, cuya Fiduciaria es la Corporación Financiera Nacional, representada legalmente por su gerente general, economista Roberto Murillo Cavagnaro (DEMANDADA). Los ACTORES, manifiestan que a mediados del año 2007 el Ing. Paúl Esteban Manzano Guerrero contactó con el señor Alberto David Vera Rodríguez para proponerle la adquisición de un lote de terreno de su propiedad ubicado en Manta en el cual el referido profesional, conjuntamente con otros inversionistas capitalistas (Econ. Carlos Efraín Sempértegui, Raúl Patricio Manzano Manzano e Ing. Luis Eduardo Gavilanes Carrasco) tenían interés de desarrollar un edificio de apartamentos y suites. A decir de los ACTORES, el 8 de enero de 2008, en calidad de "Propietarios" firmaron un Convenio Privado con los señores Ing. Paúl Esteban Manzano Guerrero, Econ. Carlos Efraín Sempértegui, Raúl Patricio Manzano Manzano e Ing. Luis Eduardo Gavilanes Carrasco en calidad de "Promotores inversionistas", a fin de constituir un fideicomiso mercantil inmobiliario para administrar los recursos para el desarrollo del proyecto inmobiliario en la ciudad de Manta, en cuyo convenio privado se pactó un precio y una forma de pago que fue renegociado en los términos constantes en el contrato de compraventa. A decir de los ACTORES, mediante escritura de 9 de abril de 2008 celebrada ante el Notario Vigésimo Noveno de Quito, los señores Paúl Esteban Manzano Guerrero, Vanesa Alexandra Sempértegui Hidalgo, Raúl Patricio Manzano Manzano y Luis Eduardo Gavilanes Carrasco constituyeron el Fideicomiso Riggardi Manta, designando como Fiduciaria a la Corporación Financiera Nacional, quien compareció a través de su gerente general, Ing. Catalina Vega de Larreátegui. Según los ACTORES, la finalidad del Fideicomiso Riggardi Manta era la conformación de un patrimonio autónomo que permita la administración de aportes transferidos por constituyentes y adherentes, los flujos y recursos entregados por compradores y promitentes compradores, para destinarlos a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario "Riggardi Apartamentos y Suites" conformado por un edificio de 10 pisos ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro, en las calles Avenida M1 y 24B de la ciudad de Manta. Dicen los ACTORES que,

AD. [Handwritten signature]



mediante escritura de compraventa celebrada el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 17 de noviembre de 2008. Los ACTORES dieron en venta a favor del Fideicomiso Riggardi Manta, el lote de terreno de 506.25 m2, ubicado en la Av. M1 y calle 24b, frente al Hotel Costa del Sol, de la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, cantón San Pablo de Manta, provincia de Manabí, en cuya cláusula sexta se pactó el precio de US \$ 224.120,00 (doscientos veinte y cuatro mil ciento veinte Dólares de los Estados Unidos) pagaderos de la siguiente manera: a) US \$ 80.000,00 (ochenta mil Dólares de los Estados Unidos de América) luego de la inscripción de la escritura en el registro de la propiedad, de los cuales se había anticipado US \$ 55.000,00 (cincuenta y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América), quedando un saldo pendiente de US \$ 25.000,00 (veinte y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América); b) US \$ 87.420,00 (ochenta y siete mil cuatrocientos veinte Dólares de los Estados Unidos de América) en cinco dividendos: US \$ 4.824 luego de la inscripción en el registro de la propiedad, US \$ 20.000 hasta el 5 de septiembre de 2008, US \$ 4.556 hasta el 5 de octubre de 2008, US \$ 4.020 hasta el 5 de enero de 2009 y US \$ 54.020 hasta el 5 de marzo de 2009; c) US \$ 56.700,00 (cincuenta y seis mil setecientos Dólares de los Estados Unidos de América) mediante transferencia de dominio (compraventa) que se realizaría una vez terminada la construcción, del departamento No. 6-3 del sexto piso de 121.06 m2, la bodega 18 y el parqueadero 18, valorados en US \$ 155.427,40 (ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos veinte y siete 40/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Según los ACTORES, en la cláusula sexta de la escritura de compraventa se aclaró que si el proyecto inmobiliario no llegare a ejecutarse por no cumplirse el punto de equilibrio, la tercera cuota descrita anteriormente se cancelaría aplicando la tabla de pagos que consta en el Anexo A del contrato, pero que por error, dicho anexo no se incorporó a la escritura. Según los ACTORES, mediante oficio de 15 de abril de 2009 se informó que se postergaría por 6 meses el tiempo para alcanzar el punto de equilibrio e inicio de la construcción y luego se emitieron varias comunicaciones respecto a que no se habría alcanzado el punto de equilibrio y que se ponía en venta el inmueble. Dicen los ACTORES que *"es innegable ... que no se alcanzó el punto de equilibrio para el inicio de la obra, por lo que el proyecto inmobiliario Riggardi Apartamentos y Suites fracasó en su totalidad, pues los constituyentes del Fideicomiso no realizaron los aportes a los que se comprometieron y prácticamente abandonaron el proyecto"*. Según los ACTORES, el Fideicomiso incumplió el pago del precio acordado, habiendo pagado a los vendedores solamente la cantidad de US \$ 113.400,00 (ciento trece mil cuatrocientos Dólares de los Estados

Unidos de América), encontrándose en mora de pagar por la suma de US \$ 110.720,00 (ciento diez mil setecientos veinte Dólares de los Estados Unidos de América), más intereses. Según los ACTORES, ante el incumplimiento se plantearon varias alternativas para solucionar, pero el Fideicomiso no aceptó ninguna, por lo que los intereses se han ido incrementando, y la mora ha perjudicado gravemente a los ACTORES, siendo que no han podido disponer del dinero por más de siete años, además de que el lote de terreno se encuentra abandonado y sin mantenimiento, ni se han pagado los impuestos prediales desde el 2009. 1.2.- Con lo manifestado, los ACTORES plantean las siguientes pretensiones: a) Que se declare la resolución de la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 1523 el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de noviembre de 2008, debido al incumplimiento del Fideicomiso Riggardi Manta de pagar el precio convenido, con la indemnización de perjuicios; b) Declarar que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración de la compraventa, por lo que los cónyuges Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles volverán a ser los legítimos propietarios del lote de terreno esquinero con una superficie total de 506,25 m2, ubicado en la Avenida M1 calle 24b, frente al Hotel Costa Sol, de la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, Cantón San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, para lo cual se notificará en legal y debida forma al Registrador de la Propiedad del cantón Manta, al Notario Tercero de Manta y al Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta; c) Al pago de la indemnización de perjuicios derivados del incumplimiento contractual que incluye: i) Los intereses convencionales pactados a la tasa efectiva anual de 16.08% calculados sobre el valor impago (US \$ 110.720,00) desde el vencimiento del plazo previsto en el contrato (5 de marzo de 2009) y desde el fenecimiento del plazo para alcanzar el punto de equilibrio del proyecto (9 de octubre de 2009), hasta la fecha en que se ejecute la resolución de la compraventa; y, ii) El pago del valor de los impuestos municipales (predial urbano y contribución especial de mejoras) del lote de terreno No. 1-07-16-01-000, que el Fideicomiso dejó de pagar y adeuda al Municipio de Manta desde el año 2009 al 2017, y que la fecha de presentación de la demanda suman US \$ 7.739,81, puesto que al resolverse la venta los ACTORES deberán asumir el pago de estos impuestos municipales. Una vez determinada la indemnización de perjuicios reclamada, el Tribunal en el mismo laudo dispondrá que se deduzca de esta indemnización, el valor parcial del precio cancelado por el Fideicomiso a los ACTORES que suman US \$ 113.400,00; d) El pago de costas arbitrales, honorarios de peritos y demás gastos del proceso arbitral; e) El pago de los honorarios



profesionales de sus abogados. **1.3.-** Fija la cuantía en la cantidad de US \$ 150.000,00 (ciento cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América). **1.4.-** Los ACTORES presentan prueba la siguiente documentación: copia simple a color de la credencial de bogado del Dr. Rodrigo Gerardo Salvador Granda (fs. 8); copia certificada de la procuración judicial otorgada por los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles a favor de los Doctores Rodrigo Gerardo Salvador Granda y Gerardo Salvador Molina el 10 de febrero de 2017 ante el Notario Quinto de Manta (fs. 10 a 15); copia certificada de la escritura de compraventa celebrada por los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles a favor del Fideicomiso Riggardi Mante, el 8 de agosto de 2018, ante el Notario Tercero de Manta (fs. 17 a 35); original del certificado otorgado por le Empresa Pública Municipal del Registro de la Propiedad de Manta-EP el 14 de marzo de 2017 (fs. 37 a 38); impresión de consulta de valores a pagar GAD Manta según el cual habría sido impreso el 3 de mayo de 2017 (fs. 40 a 42); original de Convenio Privado suscrito por Alberto David Vera Rodríguez, Paúl E. Manzano Guerrero, Ana Mercedes Villafuerte Robles, Carlos E. Sempértegui Ojeda, R. Patricio Manzano Manzano y Luis E. Gavilanes Carrasco el 8 de enero de 2008 y un anexo (fs. 44 a 49); original del oficio circular No. RG-VN-0002 remitido el 15 de abril de 2009 por el Ing. Paul Manzano G., Presidente de la Junta Fideicomiso Riggardi Manta a favor del Ing. Alberto Vera Rodríguez (fs. 51 a 53); original de la comunicación FI 26777 de 1 de septiembre de 2009 remitida por Asoc. Alicia Maldonado R., Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización (E) a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 55); original de la comunicación FI 33593 de 27 de octubre de 2009 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 57); original de la comunicación FI 39039 de 8 de diciembre de 2009 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 59); original de la comunicación FI 00917 de 11 de enero de 2010 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 61); original de la comunicación FI 04631 de 8 de febrero de 2010 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 63); original de la comunicación FI 31580 de 6 de septiembre de 2010 remitida por

[Handwritten signatures and initials]

Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 65 a 66); original de la comunicación FI 33593 de 27 de octubre de 2009 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 57); original de la comunicación FI 36779 de 20 de octubre de 2010 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 68 a 69); original de la comunicación FI 45240 de 16 de noviembre de 2011 remitida por Ing. Fanny L. Canelos González, Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 71 a 72); original de la comunicación FI 41113 de 21 de noviembre de 2012 remitida por Ing. Ma. Verónica Palacios, Gerencia Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización de la CFN a favor de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles (fs. 74 a 77); copia simple de la comunicación remitida por Alberto D. Vera R. a favor de la Ingeniera Cecilia Castillo, Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios, CFN el 27 de mayo de 2015 (fs. 79 a 80); copia simple a color de la comunicación remitida por el Ing. Paúl E. Manzano G., Gerencia del Proyecto a favor de la Ingeniera Mónica López, Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios de la CFN el 25 de septiembre de 2015, Oficio GPRM-001-2015 (fs. 82); copia simple de la comunicación remitida por Alberto D. Vera R. a favor de la Ingeniera Cecilia Castillo, Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios, CFN el 5 de octubre de 2015 (fs. 84); copia simple de la comunicación remitida por Alberto D. Vera R. a favor de ESTUDIO NAGGAR, el 10 de noviembre de 2015 (fs. 86); original de la comunicación remitida por el Dr. Rodrigo Salvador Granda a favor de Abg. Mónica Villacís Quevedo e Ing. Alexandra Castillo Herrera, CFN, de 23 de marzo de 2017 (fs. 88); copia simple de la comunicación remitida por Ing. Alexandra Castillo Herrera, Gerente de División de Administración Fiduciaria de la CFN a favor del Dr. Rodrigo Salvador Granda el 19 de abril de 2017 oficio GDAF09577 con documentos adjuntos (fs. 90 a 135). 1.5.- Así mismo, los ACTORES solicitan la práctica de las siguientes diligencias probatorias: a) Exhibición por parte de la DEMANDADA de varios documentos; b) Declaración de parte del Economista Roberto Murillo Cavagnaro; c) La designación de un perito contable a fin de que determine el monto de la indemnización de perjuicios por la mora en el pago del precio.

[Faint signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SEGUNDA: CITACIÓN Y CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.- 2.1.- De fojas 152 del proceso consta que las citaciones al señor Roberto Murillo Cavagnaro en calidad de gerente general de la Corporación Financiera Nacional Fideicomiso Riggardi Manta se llevaron a cabo los días 24, 25 y 29 de mayo de 2017, y así mismo al señor Procurador General del Estado, conforme lo dispuesto mediante providencias de 19 y 29 de mayo de 2017. **2.2.-** Mediante escrito de 21 de junio de 2017 compareció la Doctor Blanca Cecilia Gómez de la Torre, en su calidad de Delegada del Procurador General del Estado y manifiesta que de la demanda consta que los ACTORES no solicitaron se notifique al Procurador General del Estado, y dice además: *"Del análisis de la documentación del caso, se concluye que la controversia entre los actores y el Fideicomiso Riggardi Manta es de carácter privado, y que adicionalmente, se demanda al Fideicomiso a través de la CFN en calidad de Fiduciaria y como tal representante legal, por lo que la controversia no recae sobre recursos públicos. En tal virtud, no corresponde a esta Procuraduría intervenir en el presente proceso, de acuerdo con lo dispuesto en la letra c) del artículo 3 y letra c) del artículo 5 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado"* (fs. 153 a 160). **2.3.-** Mediante escrito de 26 de junio de 2017 (fs. 161 a 167) comparece la Abogada Mónica Elizabeth Villacis Quevedo, en su calidad de delegada del Gerente general de la Corporación Financiera Nacional B.P., que a su vez es administradora fiduciaria del FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, y contesta la demanda planteada en los siguientes términos: Manifiesta la DEMANDADA que el 8 de enero de 2008 los ACTORES como "Propietarios" y los señores Paúl Esteban Manzano Guerrero, Ec. Carlos Efraín Sempértegui, Raúl Patricio Manzano Manzano y el Ing. Luis Gavilanes Carrasco como "Promotores Inversionistas", suscribieron un convenio privado en el que acordaron suscribir un fideicomiso mercantil inmobiliario integral al que se transferiría el inmueble de los ACTORES. Dice la DEMANDADA, que los ACTORES aceptaron suscribir el contrato de Fideicomiso y transferir el inmueble como aporte al valor de US \$ 200.000,00 (doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América). Además, señala la DEMANDADA que el Ing. Manzano y el Ec. Sempértegui (promotores inversionistas) y el señor Patricio Manzano y el ing. Luis Gavilanes Carrasco (inversionistas) se harían cargo de gastos con sus aportes en dinerario, asumirían riesgos del proyecto y recibirían los beneficios, de modo que es claro que en ese convenio no compareció el Fideicomiso, por lo que señala que cualquier obligación establecida en dicho documento no le es imputable. Según la DEMANDADA, mediante escritura pública otorgada el 9 de abril de 2008 ante el notario Vigésimo Noveno de Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez se constituyó el Fideicomiso RIGGARDI MANTA, al que comparecieron

como constituyentes los señores Paúl Esteban Manzano Guerrero, Ricardo Patricio Manzano Manzano, Luis Eduardo Gavilanes Carrasco y Vanesa Alexandra Sempértégui Hidlago, y como Fiduciaria, la Corporación Financiera Nacional, siendo el objeto constituir un patrimonio autónomo que permita: i) La adecuada administración de los aportes transferidos por los constituyentes y los flujos de los compradores para la ejecución del proyecto inmobiliario Riggardi Apartamentos y Suites; ii) La venta de los inmuebles que resulten de la construcción; iii) Restituir el remanente al beneficiario. Dice la DEMANDADA, que según el contrato se señaló como plazo para que se cumpla el punto de equilibrio 8 meses desde la firma del contrato, con la posibilidad de ampliarse 4 mese más y vencido dicho plazo se declararía fallido, dando lugar a la terminación y liquidación del fideicomiso. A decir de la DEMANDADA, mediante escritura otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno de Quito celebrada el 10 de junio de 2008, se adhirió al Fideicomiso el señor José Luis Jaramillo Freire, "aceptando y haciendo suyas todas las convenciones contenidas en el contrato de constitución del Fideicomiso". Según la DEMANDADA, mediante escritura otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno de Quito celebrada el 9 de junio de 2009 se reformó el contrato de Fideicomiso, señalando un nuevo plazo para el cumplimiento del punto de equilibrio, esto es 14 meses contados a partir de la celebración del fideicomiso, con posibilidad de ampliarse 4 meses más previa autorización de la junta, pero el plazo venció sin haberse cumplido el punto de equilibrio, por lo que el fideicomiso cayó en causal de terminación. Manifiesta la DEMANDADA que mediante escritura otorgada ante el Notario Tercero de Manta celebrada el 8 de agosto de 2008, los cónyuges Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles vendieron a favor del Fideicomiso Riggardi Manta el lote de su propiedad ubicado en Manta, escritura que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de noviembre de 2008, señalándose un precio de US \$ 224.100,00 (doscientos veinte y cuatro mil cien Dólares de los Estados Unidos de América). A decir de la DEMANDADA, en la junta de fideicomiso No. 23 llevada a cabo el 28 de septiembre de 2010 se trató el tema de la liquidación del Fideicomiso Riggardi Manta y se planteó que existían valores pendientes de pago y constaba la suma de US \$ 110.720,00 (ciento diez mil setecientos veinte Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto del terreno, sin considerar intereses por incumplimiento del cronograma de pagos, siendo que a la junta compareció como invitado el señor Alberto Vera, acreedor. Dice la DEMANDADA que en esa junta se resolvió en varios puntos, a saber: 1. Establecer como límite para percibir de los constituyentes el aporte al fideicomiso el 13 de octubre de 2010; 2. Que el señor Alberto Vera indique por escrito el valor

JL

AD

PO



que el fideicomiso le adeuda al 13 de octubre de 2010; 3. Que la fiduciaria elabore un ~~testo de~~ dación en pago, 4. Que el señor Alberto Vera considere que en caso de que no se realice el desembolso el 13 de octubre de 2010, él reciba un porcentaje mayor de terreno como dación en pago; 5. Que se deje constancia de la diferencia que existe en la escritura del terreno con respecto al metraje real del inmueble. Señala la DEMANDADA, que los constituyentes no cumplieron con su obligación de proporcionar los fondos necesarios para la continuidad del proyecto, lo que provocó que no se llegue a alcanzar el punto de equilibrio, lo que causó la terminación del fideicomiso. Manifiesta la DEMANDADA, que en junta de fideicomiso No. 24 de 9 de noviembre de 2010 se trató sobre la resolución de dación en pago del terreno y conforme consta en el acta, no se recibió por parte de los constituyentes el aporte para pagar los pasivos, por lo que se remitió a los constituyentes y acreedores la minuta de dación en pago, pero no se llegó a un acuerdo y se resolvió: 1. Que los constituyentes informen por escrito el porcentaje sobre el cual estarían dispuestos a negociar para cancelar la deuda con el señor Alberto Vera; 2. Que los constituyentes comuniquen al señor Alberto Vera *"que cualquier diferencia sobre el valor de \$55.000,00 debe ser asumido directamente por ellos ya que no debe ser liquidado por el Fideicomiso"*. A decir de la DEMANDADA, se realizaron juntas posteriores en las cuales no se llegó a acuerdo para el pago de la deuda pendiente, especialmente por la negativa de la junta de aceptar que los actores puedan reclamar el interés pactado en el convenio de 8 de enero de 2008. Dice la DEMANDADA que el 30 de mayo de 2017 comunicó a los constituyentes de la existencia del presente proceso arbitral, el 9 de junio de 2017 se insistió, pero no se recibió respuesta por parte de los constituyentes. Dice la DEMANDADA que el único bien que existe en el patrimonio autónomo es el inmueble que se reclama y que cualquier monto adicional que se ordene pagar deberá ser cubierto por los constituyentes, según lo acordado en el contrato de constitución del fideicomiso, sin que esto signifique aceptación de la demanda; señala que los constituyentes son solidariamente responsables de cualquier perjuicios que estuviere reclamando el actor, puesto que son los responsables directos de que el fideicomiso no haya podido cancelar el precio pactado. Rechaza la DEMANDADA las pretensiones de los ACTORES, especialmente la pretensión de indemnización de perjuicios y manifiesta que el convenio privado referido no es oponible al Fideicomiso Riggardi Manta, pues las mismas solamente con imputables a las partes que lo firmaron y alega que en vista de que la pretensión incluye el cumplimiento de un convenio suscrito el 5 de marzo de 2009, es evidente que en este proceso no se ha contado con la participación de todos quienes debían ser demandados. Señala la

DEMANDADA que en el contrato de compraventa no se señala un interés convencional y que el fideicomiso es responsable solamente hasta el monto al que asciende su patrimonio. **2.3.-** La DEMANDADA plantea las siguientes excepciones: **a)** Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda; **b)** Falta de legitimación en la causa de la parte demandada, pues se busca hacer cumplir obligaciones pactadas en un convenio en el que no participó el fideicomiso. En subsidio, *"alego falta de derecho de la parte actora para demandar en razón de haber incumplido, por parte de ella, con la obligación de comparecer como constituyente del Fideicomiso y aportar el inmueble. De igual forma alego que el interés que se pretende cobrar al Fideicomiso del 16,08% el (sic) superior al máximo interés convencional permitido por la Ley, por lo que aquella pretendida obligación carecería de objeto lícito"*; **c)** Falta de legitimación en la causa de la parte demandada, toda vez que eran los constituyentes quienes debían entregar los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, siendo que el incumplimiento de esta obligación lo que ocasionó que no se cumpliera el punto de equilibrio, lo que puso al Fideicomiso en liquidación; **d)** *"El valor del inmueble a la fecha es superior al de la compraventa... de cualquier valor que pudiere declararse como indemnización por el inmueble a favor del actor deberá descontarse aquel incremento en el avalúo de inmueble"*. **2.4.-** La DEMANDADA presenta como prueba la siguiente documentación: copia de la escritura de Constitución del Fideicomiso Proyecto Inmobiliario Riggardi Manta celebrada el 9 de abril de 2008 ante el Notario Vigésimo Noveno de Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez (fs. 168 a 198); copia de la escritura de Reforma del Fideicomiso Proyecto Inmobiliario Riggardi Manta celebrada el 9 de junio de 2009 ante el Notario Vigésimo Noveno de Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez (fs. 199 a 214); copia certificada de delegación otorgada a favor de Mónica Elizabeth Villacís Quevedo otorgada por la CFN (fs. 215 a 216); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 015 de 27 de marzo de 2009 (fs. 217 a 218); copia certificada de oficio remitido por el Ing. Paúl E. Manzano G., Gerencia del Proyecto a favor de Alberto Vera Rodríguez No. GPRM-012-2009 de 16 de marzo de 2009 (fs. 219); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 017 de 21 de agosto de 2009 (fs. 220 a 221); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 018 de 16 de septiembre de 2009 (fs. 222 a 223); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 019 de 5 de noviembre de 2009 (fs. 224 a 226); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 020 de 25 de enero de 2010 (fs. 227 a 229); copia certificada de comunicación remitida por Alberto D. Vera R. a favor de Ing. Fanny Canelos González.

70

AS
Bas



Subgerente Nacional de Negocios Fiduciarios, CFN el 15 de enero de 2017 (fs. 230 a 231); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 023 de 28 de septiembre de 2010 (fs. 232 a 233); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 027 de 8 de febrero de 2012 (fs. 234 a 236); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 024 de 9 de noviembre de 2010 (fs. 237); copia certificada de oficio remitido por el Ing. Paúl E. Manzano G., Gerencia del Proyecto a favor de Ing. Fanny Canelos González No. GPRM-001-2012 de 8 de febrero de 2012 (fs. 238 a 239); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 029 de 7 de octubre de 2014 (fs. 240 a 241); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 030 de 15 de septiembre de 2015 (fs. 242 a 243); copia certificada de comunicación remitida por Alberto D. Vera R. a favor de Ing. Cecilia Castillo, Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios, CFN de 27 de mayo de 2015 (fs. 244 a 245); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 31 de 19 de enero de 2016 (fs. 246 a 247); copia certificada de comunicación remitida por Alberto D. Vera R. a favor de Ing. Cecilia Castillo, Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios, CFN de 5 de octubre de 2015 (fs. 248); copia certificada del Acta de Junta de Fideicomiso Riggardi Manta No. 33 de 12 de abril de 2017 (fs. 249 a 250); copia certificada de Oficio No. FI 36780 de 20 de octubre de 2010 remitido por la Ing. Fanny L. Canelos González, Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización a favor de los Constituyentes Fideicomiso Riggardi Manta (fs. 251); copia certificada de Oficio No. FI 32733 de 13 de septiembre de 2012 remitido por la Ing. Verónica Palacios R., Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios y Titularización, CFN a favor de Paúl Esteban Manzano Guerrero (fs. 252); copia certificada de Oficio No. FI 35338 de 31 de octubre de 2013 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 253); copia certificada de Oficio No. FI 35331 de 31 de octubre de 2013 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 254); copia certificada de Oficio No. GDAF 021259 de 9 de septiembre de 2016 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 255); copia certificada de Oficio No. GDAF 19177 de 11 de agosto de 2016 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 256); copia certificada de Oficio GDAF 30365 de 30 de diciembre de 2016 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 257); copia certificada de Oficio No. GDAF 03397 de 8 de febrero de 2017 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 258); copia certificada de Oficio No. GDAF 28704 de 12 de diciembre de 2016 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 259); copia certificada de Oficio No. GDAF 04425 de 17 de febrero de 2017 (fs. 260); copia certificada de Oficio No. GDAF 06660 de 14 de marzo de 2017 (fs. 261); copia certificada de Oficio No. GDAF 12493 de 23 de mayo de 2017 (documento

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

incompleto por estar sin firma) (fs. 262); copia certificada de Oficio No. GDAF 14059 de 9 de junio de 2017 (documento incompleto por estar sin firma) (fs. 263); copia certificada de Oficio No. GDAF 12928 de 30 de mayo de 2017 (fs. 264); copia certificada de Oficio No. GDAF 14060 de 9 de junio de 2017 (fs. 265); copia certificada de Reporte de Asientos Cotables de 31 de mayo de 2017 (fs. 266 a 267). 2.5.- Así mismo, la DEMANDADA solicita la práctica de las siguientes diligencias probatorias: a) Que se designe un perito a fin de que realice un avalúo del inmueble; b) Declaración del señor Alberto David Vera Rodríguez.

TERCERO: IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO.-

A fojas 288 del proceso, consta el Acta de Imposibilidad suscrita el 27 de julio de 2017 por el Dr. Rodrigo Salvador G. a nombre del ACTOR, la Abogada Diana Macancela V. a nombre del Fideicomiso Riggardi Manta y Esteban Santos López LL.M, Mediador.

CUARTO: DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.-

Mediante providencia de 27 de julio de 2017, la Directora del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, envió a las partes la lista de árbitros del Centro para que de común acuerdo, en el término de tres días, designen árbitro principal y árbitro alterno, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la Ley de Arbitraje y Mediación. Mediante providencia de 10 de agosto de 2017, la Directora del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito dispuso que *"Toda vez que no existe constancia procesal de que las partes se hayan puesto de acuerdo en la designación de los árbitros principales y alterno que conocerán la presente causa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Arbitraje y Mediación, se señala el día 17 de agosto de 2017, a las 12h40, para que tenga lugar el sorteo de Ley"*. Conforme consta del acta respectiva a fojas 298 del proceso, el sorteo se llevó a cabo en la fecha y hora señaladas, quedando designados como árbitro único el Doctor Patrick Barrera Sweeney y como árbitro alterno el Doctor Luis Carlos Fernández, estableciendo en la misma acta que en caso de que alguno de los referidos no acepten su designación, quedaría designado el Doctor Francisco Santillán Almeida. Mediante providencia de 30 de agosto de 2017 la Directora del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, dispuso que toda vez que el Dr. Luis Carlos Fernández ha guardado silencio, se notifique al Doctor Francisco Santillán Almeida de su designación. Habiendo los Doctores Patrick Barrera Sweeney y Francisco Santillán Almeida aceptado sus cargos, se posesionaron el 11 de septiembre de



2017, conforme consta del acta respectiva que consta a fojas 323 del proceso. El Árbitro único designó a la Abogada Ana Carolina Donoso Bustamante como Secretaria Arbitral, quien posesionó del cargo en la Audiencia de Sustanciación, como lo establece el Artículo 22 de la Ley de Arbitraje y Mediación.

00076437

QUINTO: AUDIENCIA DE SUSTANCIACIÓN.-

Por así corresponder, el Árbitro único convocó a las partes a Audiencia de Sustanciación para el 21 de septiembre de 2017, conforme consta en el acta respectiva a fojas 330 a 332 del proceso. En dicha diligencia, el Árbitro único procedió a posesionar a la secretaria arbitral designada, y dispuso que se lea el convenio arbitral contenido en la cláusula décima segunda del Contrato de Compraventa de Bien Inmueble suscrito por las partes el 8 de agosto de 2008, declarándose competente para conocer y resolver la causa en derecho.

SEXTO: ACTUACION DE PRUEBAS.- En la Audiencia de Sustanciación se proveyeron las pruebas solicitadas por las partes a saber: **6.1.-** Solicitadas por la parte actora en su escrito de demanda: **6.1.1.-** Se ordenó se tenga en cuenta como pruebas de la parte actora, los documentos referidos en la demanda y adjuntados a la misma; **6.1.2.-** Se señaló para el 11 de octubre de 2017 a las 9h00 a fin de que la parte demandada exhiba los documentos detallados en el acápite VI, numeral 6.2, literales del a) al u). Conforme consta del acta de diligencia de exhibición de documentos por parte de la demandada, ésta se llevó a cabo el 11 de octubre de 2017 (fs. 343 a 420); **6.1.3.-** Respecto al pedido constante en el acápite VI, numeral 6.3, la parte actora desistió de la realización de la diligencia mediante escrito de 18 de septiembre de 2017, razón por la cual se aceptó tal desistimiento; **6.1.4.-** Se designó a la Dra. Rosa Llumiquinga como perita contable, a fin de que realice la pericia contable solicitada en el acápite VI, numeral 6.3, pedido ampliado mediante escrito de 18 de septiembre de 2017. Mediante providencia de 18 de octubre de 2017 se señaló para el 26 de octubre a fin de que se poseione la perita Dra. Rosa Llumiquinga. Conforme consta del acta de posesión de la perita Dra. Rosa Llumiquinga, esta diligencia se llevó a cabo el 26 de octubre de 2017 (fs. 448). La Dra. Rosa Llumiquinga presentó su informe pericial el 27 de noviembre de 2017 (fs. 463 a 480), el cual se corrió traslado a las partes mediante providencia de 30 de noviembre de 2017 (fs. 489). La perita presentó la ampliación de su informe el 20 de diciembre de 2017, la cual se corrió traslado a las partes mediante providencia de 9 de enero de 2018. **6.2.-** Solicitadas por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda: **6.2.1.-** Se ordenó se tenga en cuenta como pruebas de la parte demandada, los documentos referidos en la contestación a la demanda y adjuntados

Rv

AD *POW*

a la misma; 6.2.2.- Se ordenó se tenga en cuenta la impugnación que realiza en el acápite V, numeral 3 en lo que fuere procedente; 6.2.3.- Se designó al Ing. Edmundo Gutiérrez como perito evaluador, a fin de que realice la pericia solicitada en el acápite V, numeral 5, esto es "realice un avalúo actualizado del inmueble". El perito Ing. Edmundo Gutiérrez presentó su proforma de honorarios el 5 de octubre de 2017. Mediante providencia de 6 de noviembre de 2017 se señala para el 9 de noviembre de 2017 la posesión del perito Ing. Edmundo Gutiérrez (fs. 453). Conforme consta del acta de posesión de perito Edmundo Gutiérrez, ésta diligencia se llevó a cabo el 9 de noviembre de 2017 (fs. 458). El Ing. Edmundo Gutiérrez presentó su informe pericial el 28 de noviembre de 2017 (fs. 481 a 488), el cual se corrió traslado a las partes mediante providencia de 30 de noviembre de 2017 (fs. 489). El perito presentó la ampliación de su informe el 21 de diciembre de 2017, la cual se corrió traslado a las partes mediante providencia de 9 de enero de 2018. 6.2.4.- Se señaló para el 11 de octubre de 2017 a las 9h30 a fin de que comparezca el señor Alberto David Vera Rodríguez a rendir declaración de parte al tenor del interrogatorio y conainterrogatorio que de manera verbal formularían las partes al momento de la diligencia. Conforme consta del acta de diligencia de declaración de parte de Alberto David Vera Rodríguez, la diligencia se llevó a cabo el 11 de octubre de 2017 (fs. 421 a 422); 6.3.- Solicitadas por la parte actora en su escrito de 18 de septiembre de 2017: 6.3.4.- Se señaló para el 11 de octubre de 2017, a fin de la Ing. Alexandra Castillo Herrera y la Ing. Cecilia Castillo Quimis, rindan declaración testimonial al tenor del interrogatorio y conainterrogatorio que de manera verbal formularían las partes al momento de la diligencia. Se ordeno que se oficie por secretaría a las testigos. Mediante providencia de 18 de octubre de 2017 se señaló para el 26 de octubre las declaraciones testimoniales de Ing. Alexandra Castillo Herrera e Ing. Cecilia Castillo Quimis. Mediante providencia de 25 de octubre de 2017 se difieren las declaraciones de Ing. Alexandra Castillo Herrera e Ing. Cecilia Castillo Quimis para el 9 de noviembre de 2017, por pedido de la parte demandada. Conforme consta del acta de diligencia de declaración testimonial de Ing. Alexandra Miroslava Castillo Herrera, esta diligencia se llevó a cabo el 9 de noviembre de 2017 (fs. 459 a 460). Así mismo, conforme consta del acta de diligencia de declaración testimonial de Ing. Jovita Cecilia Castillo Quimis, esta diligencia se llevó a cabo el 9 de noviembre de 2017 (fs. 461 a 462). 6.4.- Solicitadas por la parte actora en su escrito de 18 de septiembre de 2017: 4.3.4.- Se agregó al proceso y se ordenó se tenga como prueba de la parte demandada los Estados Financieros del Fideicomiso que presentó en la Audiencia de Sustanciación en cuatro (4) fojas.

SÉPTIMO: AUDIENCIA DE ESTRADOS.-

la



Conforme consta del proceso, mediante providencia de 19 de marzo de 2018 se señaló para el día 23 de marzo de 2018 a fin de que tenga lugar la Audiencia de Estrados, conforme lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Arbitraje y Mediación. Por pedido de la parte demandada, mediante providencia de 23 de marzo de 2018 se difiere la referida audiencia para el 6 de abril de 2018. La Audiencia de Estrados se llevó a cabo en la fecha señalada conforme consta de la razón respectiva que obra del proceso.

00076438

OCTAVO: CONSIDERACIONES PROCESALES.-

8.1.- En el trámite de esta causa se han observado todas las solemnidades sustanciales prescritas en la Ley y se han guardado las garantías del debido proceso, de conformidad con lo que dispone la Constitución de la República, las normas de procedimiento de la Ley de Arbitraje y Mediación, las normas del Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito y las disposiciones supletorias del Código Orgánico General de Procesos y, por lo que se declara la validez del proceso.

8.2.- La competencia del Árbitro único, conforme la resolución debidamente fundamentada adoptada el 21 de septiembre de 2017, tiene como base el compromiso arbitral contenido en la cláusula décimo segunda del Contrato de Compraventa, suscrito por las partes el 8 de agosto de 2008.

NOVENO: CONSIDERACIONES PARA RESOLVER.-

9.1.- **Traba de la litis:** La litis se trabó con las pretensiones planteadas por los ACTORES en su demanda y las excepciones planteadas por la DEMANDADA en su contestación a la demanda.

9.2.- **Sobre las pretensiones de los ACTORES:** Los ACTORES plantean las siguientes pretensiones a) Que se declare la resolución de la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 1523 el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de noviembre de 2008, debido al incumplimiento del Fideicomiso Riggardi Manta de pagar el precio convenido, con la indemnización de perjuicios; b) Declarar que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración de la compraventa, por lo que los cónyuges Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles volverán a ser los legítimos propietarios del lote de terreno equinero con una superficie total de 506,25 m2, ubicado en la Avenida M1 calle 24b, frente al Hotel Costa Sol, de la

Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, Cantón San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, para lo cual se notificará en legal y debida forma al Registrador de la Propiedad del cantón Manta, al Notario Tercero de Manta y al Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta; c) Al pago de la indemnización de perjuicios derivados del incumplimiento contractual que incluye: i) Los intereses convencionales pactados a la tasa efectiva anual de 16.08% calculados sobre el valor impago (US \$ 110.720,00) desde el vencimiento del plazo previsto en el contrato (5 de marzo de 2009) y desde el fenecimiento del plazo para alcanzar el punto de equilibrio del proyecto (9 de octubre de 2009), hasta la fecha en que se ejecute la resolución de la compraventa; y, ii) El pago del valor de los impuestos municipales (predial urbano y contribución especial de mejoras) del lote de terreno No. 1-07-16-01-000, que el Fideicomiso dejó de pagar y adeuda al Municipio de Manta desde el año 2009 al 2017, y que la fecha de presentación de la demanda suman US \$ 7.739,81, puesto que al resolverse la venta los ACTORES deberán asumir el pago de estos impuestos municipales. Una vez determinada la indemnización de perjuicios reclamada, el Tribunal en el mismo laudo dispondrá que se deduzca de esta indemnización, el valor parcial del precio cancelado por el Fideicomiso a los ACTORES que suman US \$ 113.400,00; d) El pago de costas arbitrales, honorarios de peritos y demás gastos del proceso arbitral; e) El pago de los honorarios profesionales de sus abogados.

9.2.1.- Respecto a la primera pretensión, esto es, que se declare la resolución de la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 1523 el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 17 de noviembre de 2008, debido al incumplimiento del Fideicomiso Riggardi Manta de pagar el precio convenido, con la indemnización de perjuicios, el Árbitro único considera lo siguiente: **9.2.1.1.-** Con el fin de determinar si existió o no el incumplimiento referido por la actora, a fin de que proceda la primera pretensión planteada, cabe analizar el contenido del contrato, especialmente donde se establecen las obligaciones de las partes. El Contrato de Compraventa de Bien Inmueble celebrado por las partes el 8 de agosto de 2008 ante el Abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del Cantón Quito, en su cláusula tercera individualiza el predio dado en venta y éste corresponde al lote de terreno ubicado en la parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, cantón San Pablo de Manta Provincia de Manabí, y establece en su cláusula quinta que *"Los vendedores transfieren a favor del comprador el dominio, uso, posesión del bien inmueble que se determina en la cláusula tercera del presente contrato. A más de estos derechos, la venta comprende todos los que se deriven de ella, en las proporciones*



correspondientes y con las limitaciones legales, así como los usos, costumbres y servidumbres anexos". Según la cláusula sexta del referido contrato, "Los comparecientes libremente han pactado como justo precio por el bien inmueble que por este instrumento se vende, el valor de US\$ 224.120,00 (doscientos veinte y cuatro mil ciento veinte dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que incluye todas las condiciones económicas pactadas por las partes, y que será cancelado de la siguiente manera: 1. US\$ 80.000,00 (ochenta mil dólares de los Estados Unidos de América). De este monto, LOS VENEDORES declaran haber recibido hasta la fecha el valor de US\$ 55.000,00, quedando pendiente el valor restante de USD \$ 25.000,00 que será cancelado al momento de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. 2. US\$ 87.420,00 (ochenta y siete mil cuatrocientos veinte dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) que el COMPRADOR cancelará en el transcurso del Proyecto de acuerdo al siguiente detalle: - US\$ 4.824,00 (cuatro mil ochocientos veinte y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que será cancelado al momento de la inscripción de la respectiva Escritura en el Registro de la Propiedad. -US\$ 20.000,00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América), valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes de septiembre de 2008. -US\$ 4.556,00 (cuatro mil quinientos cincuenta y seis dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes de octubre de 2008. - US\$ 4.020,00 (cuatro mil veinte dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes de enero de 2009. - US\$ 54.020,00 (cincuenta y cuatro mil veinte dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes marzo de 2009. 3. La diferencia, esto es el valor de US\$ 56.700,00 (cincuenta y seis mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), será cancelado mediante compra-venta que se realizará una vez que se haya terminado la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO RIGGARDI APARTAMENTOS Y SUITES, por el departamento número 6-3 del sexto piso alto de una superficie aproximada de ciento veintinueve metros cuadrados, bodega dieciocho que se ubicará en el subsuelo uno con una superficie aproximada de cinco punto cuarenta y seis metros cuadrados y el parqueadero dieciocho de aproximadamente doce punto veinticinco metros cuadrados que se ubicará en el subsuelo uno, inmuebles que formarán parte del Proyecto mencionado... Los promitentes compradores reconocen que el precio de dicho inmueble es de USD \$ 115,427.40 (Ciento quince mil cuatrocientos veinte y siete dólares de los

Estados Unidos de Norteamérica con cuarenta centavos) por lo que la diferencia para cubrir el valor real del inmueble será cancelada por parte de los vendedores a la fecha de celebración de la escritura de compraventa correspondiente. 4. En caso de que el proyecto no llegase a ejecutarse por no cumplirse el punto de equilibrio y en consecuencia no se pudiese cumplir con la forma de pago establecida en el numeral tres, la diferencia para cubrir el precio del inmueble materia de la presente escritura, esto es el valor de US\$ 56.700,00 (cincuenta y seis mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) se cancelará aplicando la tabla de pago que consta en el ANEXO A que se adjunta como parte integrante de este contrato. 5. Para seguridad del cumplimiento del pago de la diferencia del precio del inmueble materia de esta compraventa, el COMPRADOR girará un pagaré a la favor de los VENEDORES por el valor que no se cancela en efectivo, esto es por el monto de US\$ 169,120.00 (Ciento sesenta y nueve mil ciento veinte dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con cero centavos) pagaré que deberá ser canjeado por un nuevo documento cada vez que el COMPRADOR cumpla con los pagos estipulados en esta cláusula, condición que es aceptada de mutuo acuerdo por los comparecientes". Cabe señalar que en la escritura que consta del proceso a fojas 17 a 35 no consta el "Anexo A" al que hace referencia la cláusula transcrita. Así mismo, en su demanda los ACTORES reconocen que dicho anexo no se incorporó a la escritura por error. 9.2.1.2.- En la demanda los ACTORES reconocen que del monto de pago pactado en el contrato, habrían recibido la cantidad de US \$ 113.400,00 (ciento trece mil cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de América). En su contestación a la demanda, la DEMANDADA no dice expresamente haber pagado el valor referido por los ACTORES, sin embargo, reconoció que el precio pactado en el contrato era de US \$ 224.100,00 (ver acápite I numeral 5 del escrito de contestación a la demanda), y que la Junta del Fideicomiso en sesión No. 23 de 28 de septiembre de 2010 trató el tema de una deuda por el terreno de US \$ 110.720,00 (ver acápite I numeral 6 del escrito de contestación a la demanda). De la revisión de los pagos pactados en el contrato, la DEMANDADA habría pagado la primera cuota en su totalidad (US \$ 80.000), y una parte de la segunda cuota (US \$ 33.400), lo que da un total de US \$ 113.400,00 (ciento trece mil cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de América), quedando un saldo pendiente de la segunda cuota de US \$ 54.020, valor que debía ser cancelado hasta el 5 de marzo de 2009. De lo indicado está claro que la segunda cuota fue pagada de manera parcial y que no se pagó la tercera cuota correspondiente al valor de US \$ 56.700,00 (cincuenta y seis mil setecientos Dólares de los Estados Unidos de América) que

AD

BM



debía ser pagado mediante la compraventa de un departamento, en un monto total de \$ 110.720,00 (ciento diez mil setecientos veinte Dólares de los Estados Unidos de América), con lo que quedaría claro que la DEMANDADA incumplió la obligación de pago. En la segunda excepción planteada por la DEMANDADA, manifiesta: *"En subsidio, ... alego falta de derecho de la parte actora para demandar en razón de haber incumplido, por parte de ella, con la obligación de comparecer como constituyente del Fideicomiso y aportar el inmueble."* Aún cuando la redacción no es del todo clara, parecería que lo que alega la DEMANDADA es que hubo incumplimiento de los ACTORES al no haber aportado el inmueble al fideicomiso, como constituyentes del mismo. Al respecto el Árbitro único encuentra que, de la revisión del contrato de compraventa se evidencia que no fue intención de las partes que los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles aporten el inmueble al fideicomiso, pues si ese hubiese sido el acuerdo, no se habría producido una venta. Por lo indicado, no era obligación de los señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles, ahora ACTORES, aportar el inmueble al fideicomiso en calidad de constituyentes del mismo, toda vez que eso no fue lo que pactaron las partes. Una vez que se ha determinado el incumplimiento de la DEMANDADA, en este punto, el Árbitro único, encuentra indispensable, establecer desde qué momento se produjo la falta de pago y por ende el incumplimiento. En el caso que nos ocupa, según lo pactado por las partes, la segunda cuota, por un valor total de US \$ 87.420,00 (ochenta y siete mil cuatrocientos veinte Dólares de los Estados Unidos de América) debió ser pagada en partes de la siguiente manera: *"US\$ 4.824,00 (cuatro mil ochocientos veinte y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que será cancelado al momento de la inscripción de la respectiva Escritura en el Registro de la Propiedad. -US\$ 20.000,00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América), valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes de septiembre de 2008. -US\$ 4.556,00 (cuatro mil quinientos cincuenta y seis dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes de octubre de 2008. - US\$ 4.020,00 (cuatro mil veinte dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes de enero de 2009. - US\$ 54.020,00 (cincuenta y cuatro mil veinte dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), valor que será cancelado dentro de los cinco primeros días del mes marzo de 2009"*. Siendo así, de esta segunda parte del precio la DEMANDADA dejó de pagar la parte final por un valor de US\$ 54.020,00 (cincuenta y cuatro mil veinte Dólares de los Estados Unidos de

16

AD. [Handwritten signature]

América), de tal manera que la DEMANDADA habría caído en mora de sus obligaciones desde el 5 de marzo de 2009. En su informe pericial, la Dra. Rosa Llumiquinga corrobora lo señalado cuando dice: "Tomando de la información que se encuentra adjunta en el proceso el saldo del capital que consta en el cronograma de pagos estipulado en el contrato de compraventa de terreno es de USD 110.720,00 que corresponde a dos cuotas pendientes, la primera que vencía el 5 de marzo de 2009 por la cantidad de USD 54.020,00; la segunda cuota por la cantidad de USD 56.700,00 que debía ser cancelado una vez que se haya terminado la construcción, cifra que fue corroborado entre las partes en desarrollo de esta peritaje". Conforme consta en la propia contestación a la demanda, la DEMANDADA reconoce que en la junta de fideicomiso No. 23 llevada a cabo el 28 de septiembre de 2010 se trató el tema de la liquidación del Fideicomiso Riggardi Manta y se planteó que existían valores pendientes de pago y constaba la suma de US \$ 110.720,00 (ciento diez mil setecientos veinte Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto del terreno objeto de la presente causa, lo que demuestra que la DEMANDADA estaba consciente de la existencia de la obligación de pago. Al respecto, la DEMANDADA sostiene que los constituyentes no cumplieron con su obligación de proporcionar los fondos necesarios para la continuidad del proyecto, lo que provocó que no se llegue a alcanzar el punto de equilibrio y como consecuencia, la terminación del fideicomiso. Por lo dicho, la DEMANDADA manifiesta que los constituyentes son solidariamente responsables de cualquier perjuicios que estuvieren reclamando los ACTORES, puesto que son los responsables directos de que el fideicomiso no haya podido cancelar el precio pactado. **9.2.1.3.-** Siguiendo el razonamiento planteado, cabe analizar en este punto si, como lo plantea la DEMANDADA, los constituyentes son solidariamente responsables de cualquier perjuicio que estuvieren reclamando los ACTORES y en consecuencia, si están demandados todos quienes debían serlo, en atención a la excepción de falta de legitimación en la causa de la parte demandada. De la revisión de la contestación a la demanda y los argumentos esgrimidos a lo largo del proceso, el Árbitro único encuentra que en realidad la DEMANDADA no niega tener legitimidad en la causa, pues es parte procesal al tener un vínculo objetivo con el proceso, sino que en realidad alega que no han sido llamados al proceso todos quienes debieron serlo, pues sostiene que los constituyentes son solidariamente responsables con el fideicomiso. Así, lo que en realidad alega la DEMANDADA como excepción es la indebida conformación del litis consorcio pasivo. En todo caso, a fin de analizar la excepción referida, como lo ha planteado la DEMANDADA, la pregunta que corresponde hacer es: ¿En el presente caso, han sido demandados todos quienes debían serlo, a fin de que el



juzgador pueda dictar un laudo sobre el fondo? La demanda de marras ha sido presentada contra del FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, cuya Fiduciaria es la Corporación Financiera Nacional. De la revisión del contrato de compraventa objeto de la presente causa, es claro que a la suscripción de tal escritura comparecieron los ACTORES por sus propios derechos en su calidad de VENEDORES y "el FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, legalmente representado por el Economista BEHUR RAFAEL RODRIGUEZ PARRAGA, en calidad de Gerente de la Oficina Regional de Manta y Apoderado Especial de la Gerente General de la Corporación Financiera Nacional, Institución que es la Fiduciaria y Representante Legal del indicado fideicomiso", en calidad de COMPRADORA. En consecuencia, quien se obligó a pagar el precio a favor de los vendedores fue el fideicomiso, considerando que: 1. Los constituyentes del fideicomiso no comparecieron a la firma de la compraventa; 2. Con la compraventa los constituyentes no adquirieron ningún derecho directo sobre el bien inmueble vendido; 3. Los constituyentes no tenían una obligación directa de pago hacia los vendedores. Por lo dicho, a pesar de que los constituyentes pudieron haber tenido obligaciones hacia el fideicomiso que las incumplieron, quien estaba directamente obligado hacia los vendedores, ahora ACTORES, fue el FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, por lo que la excepción de falta de legitimación en la causa de la parte demandada resulta improcedente y en consecuencia se la rechaza. **9.2.1.4.-** En función de lo analizado anteriormente, el Árbitro único llega a la conclusión de que en efecto, la DEMANDADA habría incumplido el contrato y como consecuencia de ello corresponde la resolución del contrato de compraventa de inmueble suscrito por las partes el 8 de agosto de 2008, debido a la falta de pago del precio convenido por parte de la DEMANDADA. **9.2.1.5.-** Dentro de la primera pretensión, en su parte final, los ACTORES reclaman que se declare la resolución de la compraventa, "con indemnización de perjuicios". En vista de que en el acápite III, numeral 3.3 de la demanda los ACTORES detallan la indemnización de perjuicios que reclaman (tercera pretensión), sobre ello el Árbitro único se pronunciará más adelante.

9.2.2.- Respecto a la segunda pretensión planteada por los ACTORES, esto es que se declare que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración de la compraventa, el Árbitro único hace el siguiente análisis: El artículo 1505 del Código Civil establece la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, cuando una de las partes ha dejado de cumplir sus obligaciones. A su vez, el artículo 1813 del Código Civil establece específicamente respecto a la compraventa, que "Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o

16

Handwritten signatures and initials.



la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios". En razón de las consideraciones expuestas en el considerando 9.2.1 anterior y a lo previsto en la ley, es procedente la resolución de contrato de compraventa de inmueble suscrito por las partes el 8 de agosto de 2008, y la consecuencia directa de ello es que las cosas vuelvan al estado que se encontraban antes de la celebración de dicho contrato, por lo que tal pretensión resulta procedente.

9.2.3.- La tercera pretensión es que se ordene el pago de una indemnización de perjuicios conforme el siguiente detalle: i) Los intereses convencionales pactados a la tasa efectiva anual de 16.08% calculados sobre el valor impago (US \$ 110.720,00) desde el vencimiento del plazo previsto en el contrato (5 de marzo de 2009) y desde el fenecimiento del plazo para alcanzar el punto de equilibrio del proyecto (9 de octubre de 2009), hasta la fecha en que se ejecute la resolución de la compraventa; y, ii) El pago del valor de los impuestos municipales (predial urbano y contribución especial de mejoras) del lote de terreno No. 1-07-16-01-000, que el Fideicomiso dejó de pagar y adeuda al Municipio de Manta desde el año 2009 al 2017, y que la fecha de presentación de la demanda suman US \$ 7.739,81, puesto que al resolverse la venta los ACTORES deberán asumir el pago de estos impuestos municipales. Una vez determinada la indemnización de perjuicios reclamada, el Tribunal en el mismo laudo dispondrá que se deduzca de esta indemnización, el valor parcial del precio cancelado por el Fideicomiso a los ACTORES que suman US \$ 113.400,00;

9.2.3.1.- Respecto al pedido de que se condene al pago de los intereses convencionales calculados con una tasa efectiva anual de 16.08%, el Árbitro único hace el siguiente análisis: En el contrato de promesa de compraventa objeto de la presente causa, las partes no establecieron una tasa de interés convencional. Cabe preguntarse en consecuencia, ¿De dónde sale ésta tasa que reclama la parte actora? Los ACTORES manifiestan en su demanda que el 8 de enero de 2008, los cónyuges Vera-Villafuerte, en calidad de propietarios, y el señor Paúl Esteban Manzano Guerrero, Econ. Carlos Efraín Sempértegui, Raúl Patricio Manzano Manzano e Ing. Luis Eduardo Gavilanes Carrasco en calidad de promotores inversionistas, suscribieron un Convenio Privado en el cual se acordó la constitución del fideicomiso, las condiciones económicas para la transferencia del lote de terreno, el precio y la forma de pago, y dentro de la forma de pago se habría acordado que "El saldo de los USD 120.000, considerados como una "inversión a plazo fijo" que generaría una rentabilidad sobre saldos efectivos a una "tasa efectiva del 16.08%, se restituirían en un plazo de veintidós meses de acuerdo al "detalle de pagos a efectuarse". Al respecto, como parte de su segunda excepción, la DEMANDADA ha manifestado: "En subsidio, ... alego que el interés que se

[Handwritten signature]



pretende cobrar al Fideicomiso del 16,08% el (sic) superior al máximo interés convencional permitido por la Ley, por lo que aquella pretendida obligación carecería de objeto lícito. Teniendo en cuenta el planteamiento de la DEMANDADA, independientemente del porcentaje señalado, como se ha mencionado anteriormente, la presente causa encuentra su origen en el contrato de compraventa suscrito entre los señores cónyuges Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles y el FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA. El convenio privado referido por la parte actora, en el cual se habría pactado una tasa de interés convencional, que por lo dicho por la DEMANDADA podría ser superior al máximo permitido por la ley, no obligó a la DEMANDADA, sino a quienes comparecieron a la suscripción del referido convenio, y que no son parte procesal dentro de la presente causa. Adicionalmente, cabe señalar que el convenio privado referido por la parte actora constituye un elemento de prueba que demuestra los antecedentes del caso, pero no demuestra que la DEMANDADA haya intervenido en tal acuerdo y haya pactado tal interés de manera expresa. Así mismo, tomando en cuenta la excepción planteada por la DEMANDADA de *"Falta de legitimación en la causa de la parte demandada, toda vez que, según se observa de la demanda, se pretende hacer cumplir obligaciones pactadas en un convenio en el que no participó el Fideicomiso, sino los señores Ing. Paúl Esteban Manzano Guerrero y el Ec. Carlos Efraín Sempértegui Ojeda por sus propios derechos, como "Promotores Inversionistas, y los señores Patricios (sic) Manzano e Ing. Luis Gavilanes, como "inversionistas"*, no es admisible que se aplique al FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, obligaciones que no le corresponde al no haber suscrito el convenio privado. Sin embargo de lo dicho, el Árbitro único encuentra procedente que se reconozcan los intereses por el retardo incurrido por la DEMANDADA en el pago del precio acordado, pero al no reconocerse una tasa de interés convencional, corresponder aplicar la tasa de interés legal. Para establecer desde cuándo corresponde el cálculo de intereses, el Árbitro único hace el siguiente análisis: Conforme consta en el análisis precedente, la DEMANDADA habría incumplido los pagos previstos en el contrato al no haber pagado la última parte de la segunda cuota y la tercera cuota en su totalidad. El último pago de la segunda cuota, según el contrato, corresponde al valor de US \$ 54.020,00 (cincuenta y cuatro mil veinte Dólares de los Estados Unidos de América) y debía ser pagado *"dentro de los cinco primeros días del mes marzo de 2009"*. Por lo dicho, al existir en el contrato un plazo pactado específicamente por las partes, el cálculo de intereses por la falta de pago de la cantidad de US \$ 54.020,00 (cincuenta y cuatro mil veinte Dólares de los Estados Unidos de América) se debe calcular desde el momento en el que la DEMANDADA se constituyó

tu

AS

Per

en mora, esto es desde el 5 de marzo de 2009, hasta la fecha efectiva de pago. Por su parte, la tercera cuota prevista en la forma de pago del contrato corresponde a la cantidad de US \$ 56.700,00 (cincuenta y seis mil setecientos Dólares de los Estados Unidos de América), valor que sería cancelado a través de la compraventa de un departamento, "una vez que se haya terminado la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO RIGGARDI APARTAMENTOS Y SUITES". Dentro del proceso, tanto en sus actos de proposición, como en los argumentos esgrimidos, las partes coinciden en que no se ejecutó el proyecto al no haberse alcanzado el punto de equilibrio. Para el caso de que no se alcance el punto de equilibrio, el contrato de compraventa previó una forma de pago alternativa cuando dispone: "4. En caso de que el proyecto no llegase a ejecutarse por no cumplirse el punto de equilibrio y en consecuencia no se pudiese cumplir con la forma de pago establecida en el numeral tres, la diferencia para cubrir el precio del inmueble materia de la presente escritura, esto es el valor de US\$ 56.700,00 (cincuenta y seis mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) se cancelará aplicando la tabla de pago que consta en el ANEXO A que se adjunta como parte integrante de este contrato." Como se ha referido anteriormente en este laudo, el Anexo A al que se refiere el contrato no forma parte del mismo, razón por la cual no se puede aplicar. Por lo dicho, al no existir un plazo específico para el cumplimiento de esta obligación, la DEMANDADA se habría constituido en mora desde la citación con la demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 numeral 3 del Código Orgánico General de Procesos, esto es desde el 29 de mayo de 2017 conforme consta a fojas 152 del proceso, hasta la fecha efectiva de pago. Así, los valores correspondientes a intereses son: a) US \$ 47.848,63 (cuarenta y siete mil ochocientos cuarenta y ocho 63/100 Dólares de los Estados Unidos de América) con una tasa de interés de 9,24%; y, b) US \$ 5.125,87 (cinco mil ciento veinte y cinco 87/100 Dólares de los Estados Unidos de América) con una tasa legal de 7.33% vigente a mayo de 2017, dando un total de US \$ 52.974.50 (cincuenta y dos mil novecientos setenta y cuatro 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

9.2.3.2.- Como indemnización, los ACTORES reclaman también el pago del valor de los impuestos municipales (predial urbano y contribución especial de mejoras) del lote de terreno No. 1-07-16-01-000, que el Fideicomiso dejó de pagar y adeuda al Municipio de Manta desde el año 2009 al 2017, y que la fecha de presentación de la demanda señala son US \$ 7.739,81 (siete mil setecientos treinta y nueve 81/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Al respecto, el Árbitro único encuentra que desde que se realizó la compraventa, en la cual los

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



ACTORES realizaron la transferencia del inmueble objeto de la presente causa conforme consta en la cláusula quinta del contrato respectivo, hasta la presente fecha, los ACTORES no han tenido acceso al inmueble, ni han podido gozar del mismo, siendo que en virtud del contrato mediante el presente laudo se resuelve, la DEMANDADA ha sido la titular y ha estado en posesión del mismo, corresponde a la DEMANDADA pagar los valores correspondientes a impuestos municipales, específicamente predial urbano y contribución especial de mejoras. Mediante escrito de 12 de enero de 2018, la parte actora presentó el detalle de los valores municipales pendientes de pago a esa fecha, documento que no ha sido impugnado, según el cual consta un valor total de US \$ 9.341,42 (nueve mil trescientos cuarenta y un 42/100 Dólares de los Estados Unidos de América). **9.2.3.3.-** La parte actora al final de su tercera pretensión (acápito III, numeral 3.3. de la demanda), solicita: *"Una vez determinada la indemnización de perjuicios reclamada, el Tribunal en el mismo laudo dispondrá que se deduzca de esta indemnización, el valor parcial del precio cancelado por el Fideicomiso a los cónyuges Vera-Villafuerte que suman USD 113.400"*. En atención a lo solicitado por la parte actora, por ser procedente al no ser admisible de ningún modo el enriquecimiento sin causa, se acepta y corresponde descontar el valor que corresponde por indemnización se descuenta la cantidad de US \$ 113.400,00 (ciento trece mil cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de América), que es el valor que la DEMANDADA habría pagado a los ACTORES, como se ha analizado anteriormente.

9.2.4.- Como cuarta pretensión, los ACTORES demandan el pago de costas arbitrales, honorarios de peritos y demás gastos del procedimiento arbitral y como quinta pretensión, el pago de los honorarios de sus abogados, regulados de conformidad con la ley. A pesar de la falta de claridad evidente que existe en la cláusula arbitral respecto al pago de honorarios, de su lectura se puede entender que establece que corresponde se reconozcan los honorarios profesionales del abogado defensor a la parte que "prevalezca" en el arbitraje, por lo que éste Tribunal Arbitral resuelve ordenar el pago por parte de la DEMANDADA a favor de los ACTORES del valor correspondiente a honorarios profesionales de la defensa, que según la Ley de Federación de Abogados, se la calcula en la cantidad de US \$ 7.500,00 (siete mil quinientos Dólares de los Estados Unidos de América). En vista de que la cláusula arbitral no se refiere de modo alguno a las costas procesales, y en razón de que evidentemente las partes no han litigado de mala fe, conforme lo previsto en el artículo 284 del Código Orgánico General de Procesos, el Árbitro Único resuelve que la parte actora cubra el valor de las costas procesales.

AD

Finalmente, el Tribunal ordena que cada una de las partes asuma los costos periciales que han incurrido dentro del presente proceso.

9.2.5.- Finalmente, queda pronunciarse sobre dos excepciones planteadas por la DEMANDADA que no han sido analizadas anteriormente. En primer lugar, la parte demandada plantea como excepción la negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda. Al respecto, el Árbitro único encuentra que al haber la DEMANDADA propuesto una serie de argumentos y al haber desarrollado los fundamentos de hecho (acápites I del escrito de contestación a la demanda) en la contestación a la demanda, ha realizado una serie de aseveraciones relativas a los hechos que desvirtúan la negativa pura y simple de la demanda, con lo cual tal excepción carece de valor y en consecuencia se la rechaza. En segundo lugar, la demandada en su cuarta y última excepción plantea que *"El valor del inmueble a la fecha es superior al de la compraventa... de cualquier valor que pudiere declararse como indemnización por el inmueble a favor del actor deberá descontarse aquel incremento en el avalúo de inmueble"*. A fin de probar la variación del valor del inmueble, la DEMANDADA solicitó la realización de un peritaje, a fin de que el perito *"realice un avalúo actualizado del inmueble"*. En consecuencia, el Árbitro único designó como perito al Ing. Edmundo Gutiérrez, quien presentó su informe pericial el 28 de noviembre de 2017, el cual fue ratificado mediante informe ampliatorio de 21 de diciembre de 2017. Como conclusión, el Ing. Gutiérrez en su informe señala que el valor comercial del terreno a esa fecha era de US \$ 237. 937,50. De lo señalado por el perito, comparando el precio de la venta y el avalúo que hace el perito, es evidente que en efecto existe un incremento en el avalúo del inmueble por un valor de US \$ 13.817,50. Para el pedido de la parte demandada, planteado a modo de excepción, el Árbitro único encuentra procedente analizar la siguiente pregunta: *¿La variación en el precio del inmueble, a causa exclusivamente del paso del tiempo, tiene algún efecto con respecto a la indemnización que debe la DEMANDADA a favor de los ACTORES? Sobre este punto, resulta de gran interés citar a los doctrinarios Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, en su libro Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, cuando dicen: "La eficacia futura, o sea, la que ha producido el contrato resuelto, queda extinguida. La resolución opera retroactivamente, en tal forma que los efectos ya tenidos por el contrato antes de dicha resolución se retrotraen o reversan, en cuanto esto sea posible. La pérdida o deterioro de las especies o cuerpos ciertos son riesgos que por cuenta de quien haya de recibirlos en restitución, en cuanto aquellos sean imputables al deudor, pues si lo son, este queda obligado a indemnizar, y, a la inversa, el acreedor a la restitución se*

AD





aprovecha de los aumentos... de la cosa, sin estar obligado a dar más por ella; no de las
 expensas necesarias que el deudor haya hecho para la conservación de la cosa, las que deben
 ser reembolsadas¹.

DÉCIMO: RESOLUCIÓN. -

Por las consideraciones expuestas, este Árbitro único, en ejercicio de las facultades que, conforme el mandato del artículo 190 de la Constitución de la República, le confieren la Ley de Arbitraje y Mediación y las normas procesales supletorias, en derecho, **RESUELVE** aceptar parcialmente la demanda y, en consecuencia:

10.1.- Declarar la resolución del contrato de compraventa del lote de terreno de 506.25 m², ubicado en la Av. M1 y calle 24b, frente al Hotel Costa del Sol, de la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, cantón San Pablo de Manta, provincia de Manabí, celebrado entre los cónyuges señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles y el FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 17 de noviembre de 2008; en consecuencia las cosas volverán al estado anterior a la celebración de la compraventa del inmueble materia de este proceso,

10.2.- Ejecutoriado el presente laudo, confiérase las copias necesarias y protocolícese, a fin de que proceda a la inscripción del presente laudo en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con la finalidad que se anote en los libros respectivos, la resolución del contrato de compraventa del lote de terreno de 506.25 m², ubicado en la Av. M1 y calle 24b, frente al Hotel Costa del Sol, de la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro, cantón San Pablo de Manta, provincia de Manabí, celebrado entre los cónyuges señores Alberto David Vera Rodríguez y Ana Mercedes Villafuerte Robles y el FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, el 8 de agosto de 2008 ante el Notario Tercero de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 17 de noviembre de 2008.

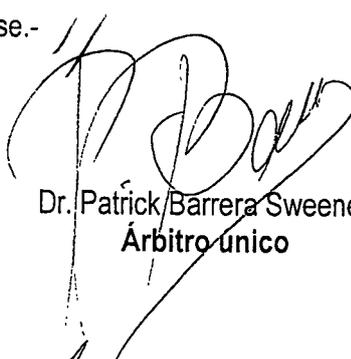
10.3.- Ordenar que la DEMANDADA, FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, pague a favor de los ACTORES por concepto de indemnización de perjuicios los intereses legales calculados sobre

¹ Ospina, Guillermo y Ospina, Eduardo. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. Edit. Temis, Bogotá, 2000, pág. 561.

los valores impagos desde el vencimiento del plazo previsto en el contrato, esto es el 5 de marzo de 2009 y desde la fecha de citacion con la demanda; esto es desde 29 de mayo de 2017, valores que ascienden a US \$ 52.974.50 (cincuenta y dos mil novecientos setenta y cuatro 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y, al pago del valor de los impuestos municipales (predial urbano y contribución especial de mejoras) del lote de terreno No. 1-07-16-01-000, que el Fideicomiso dejó de pagar y adeuda al Municipio de Manta desde el año 2009 que han sido probados por la cantidad de US \$ 9.341,42 (nueve mil trescientos cuarenta y un 42/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Al valor determinado por este Tribunal como indemnización por el incumplimiento contractual declarado, debiera deducirse del valor parcial del precio cancelado por el Fideicomiso a los ACTORES, valor que asciende a US \$ 113.400,00; (ciento trece mil cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de América). En consecuencia y por efecto de la resolución del contrato de compraventa, corresponde a los ACTORES pagar la cantidad de US \$ 51.084.08 (cincuenta y un mil ochenta y cuatro 08/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a la DEMANDADA.

10.4.- Respecto a la cuarta pretensión de los ACTORES, esto es al pago de costas arbitrales, honorarios de peritos y demás gastos del procedimiento arbitral, este Tribunal dispone: que el ACTOR asuma las costas arbitrales. Así mismo, se dispone que cada parte asuma los costos de los peritajes que hubiere solicitado en este proceso, así como los demás gastos del procedimiento arbitral. //

10.5.- Finalmente, respecto de la quinta pretensión, y por así disponerlo la cláusula arbitral suscrita entre las partes, se dispone que la parte DEMANDADA corra con el pago de los honorarios del abogado de la parte ACTORA, los que se regulan de conformidad a la Ley de Federación de Abogados en US \$ 7.500,00 (siete mil quinientos Dólares de los Estados Unidos de América). Léase y notifíquese.-


Dr. Patrick Barrera Sweeney
Árbitro único

Lo certifico.-


Abg. Ana Carolina Donoso Bustamante
Secretaria Arbitral



RAZÓN.- Siento por tal que dentro del juicio arbitral No. 055-17 iniciado por ALBERTO DAVID VERA RODRÍGUEZ y ANA MERCEDES VILLAFUERTE ROBLES en contra del FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA, el laudo arbitral dictado el 16 de agosto de 2018, leído a las partes el 23 de agosto de 2018, se encuentra ejecutoriado por el Ministerio de la Ley desde el 29 de agosto de 2018.- Quito, 6 de septiembre de 2018, a las 17h41.-

Lo certifico.-


Abg. Ana Carolina Donoso Bustamante

Secretaria Arbitral

12

1000



Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf. 053 702602
www.registromanta.gob.ec



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19019305, certifico hasta el día de hoy 26/08/2019 12:31:41, la Ficha Registral

Código Catastral/Identif. Predial: 1071601000
Fecha de Apertura: jueves, 18 de septiembre de 2008

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia : MANTA

Información Municipal:
Dirección del Bien: Barrio Perpetuo Socorro

LINDEROS REGISTRALES:

Un lote de terreno ubicado en la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro-Canton San Pablo de Manta, Provincia de Manabí el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Veinticuatro metros y Calle veinticinco. **POR ATRAS:** Veintitun metros y terrenos de propiedad del Ingeniero Hidalgo. **POR UN COSTADO:** Veintisiete metros y Calle Pública; y. **POR EL OTRO COSTADO:** Dieciocho metros y terrenos de Propiedad del Señor Luis Norman. Este terreno es esquinero y tiene una superficie total de: **QUINIENTOS SEIS METROS CUADRADOS, VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS.** Esta ubicado sobre la avenida publica denominada **Avenida M1, frente al hotel Costa del Sol.**
-**SOLVENCIA:** El predio descrito se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número de Inscripción	Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1485	17/dic./1982	2.336	2.337
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3172	18/dic./2007	42.867	42.879
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3272	17/nov./2008	46.950	46.962

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] **COMPRA VENTA**

Inscrito el: viernes, 17 de diciembre de 1982 Número de Inscripción: 1485 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 2353 Folio Inicial:2.336
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:2.337
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 de noviembre de 1982

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Tres solares ubicado en el Barrio del Perpetuo Socorro de esta Ciudad.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1360518386	REYES REYES ROSA AURORA	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	130086171	REYES ZAMBRANO PEDRO POLICARPIO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000009764	REYES ZAMBRANO MARIA INDELIRA	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000012910	REYES FLAVIO JOSE	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	80000000003286	REYES ZAMBRANO MARIA VICENTA	VIUDO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000002987	REYES ZAMBRANO MARIA LAURA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000004938	ZAMBRANO MARIA AURORA	CASADO(A)	MANTA	

Fecha: 26 ABO 2019 HORA: ---



c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	33	01/may /1944	9	11

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 18 de diciembre de 2007 **Número de Inscripción:** 3172 **Tomo:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6362 **Folio Inicial:** 42.867
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA **Folio Final:** 42.879
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 de agosto de 1990

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro de esta ciudad de Manta , que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Frente veinticuatro metros y Calle veinticinco ; por atrás veintiún metros y terrenos de propiedad del Ingeniero Hidalgo, por un costado veintisiete metros y Calle Pública ; y , por el otro costado dieciocho metros terrenos de propiedad del Señor Luis Norman; Este terreno es esquinero y tiene una superficie total de: QUINIENTOS SEIS METROS CUADRADOS, VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS. El Señor Segundo Rogerio Reyes Pico por los derechos que representa en calidad de Mandatario o Apoderado de la Señora Rosa Aurora Reyes Reyes.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	80000000001106	VERA RODRIGUEZ ALBERTO D.	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1300518386	REYES REYES ROSA AURORA	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1485	17/dic./1982	2.336	2.337

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 17 de noviembre de 2008 **Número de Inscripción:** 3272 **Tomo:** 83
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6460 **Folio Inicial:** 46.950
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 46.962
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

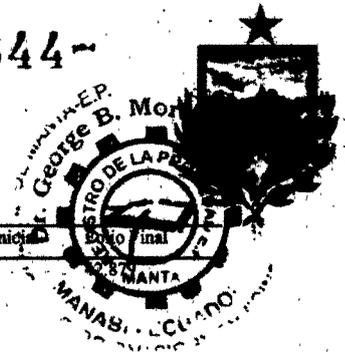
Un lote de terreno ubicado en la Parroquia Manta, Barrio Perpetuo Socorro Cantón San Pablo de Manta. Provincia de Manabí. Fideicomiso Riggardi Manta, legalmente representado por el Economista Behur Rafael Rodriguez Parraga, en calidad de Gerente de la Oficina Regional de MANTA, y apoderado especial.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000016835	FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	1301883177	VERA RODRIGUEZ ALBERTO DAVID	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301908842	VILLAFUERTE ROBLES ANA MERCEDES	CASADO(A)	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:





Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicio	Folio Final
COMPRA VENTA	3172	18/dic./2007	42.867	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
<< Total Inscripciones >>	3

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 12:31:41 del lunes, 26 de agosto de 2019

A petición de: VERA GONZALEZ GONZALO HUGO

Elaborado por: JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ
1311367509



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diga un traspaso de dominio o se exhibiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador



Se debe comunicar cualquier error en este documento al Registrador de la Propiedad.

ESPACIO EN BLANCO

10



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**
RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000040816

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

00076448

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

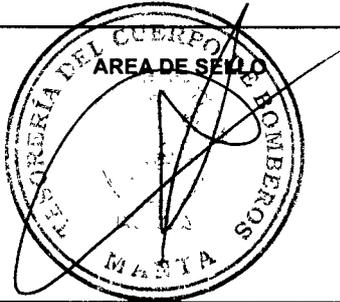
C.I. / R.U.C.: 130108517001
NOMBRES: FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA
RAZÓN SOCIAL: AV.M-1
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 651752
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
IA DE PAGO: 27/08/2019 15:37:51

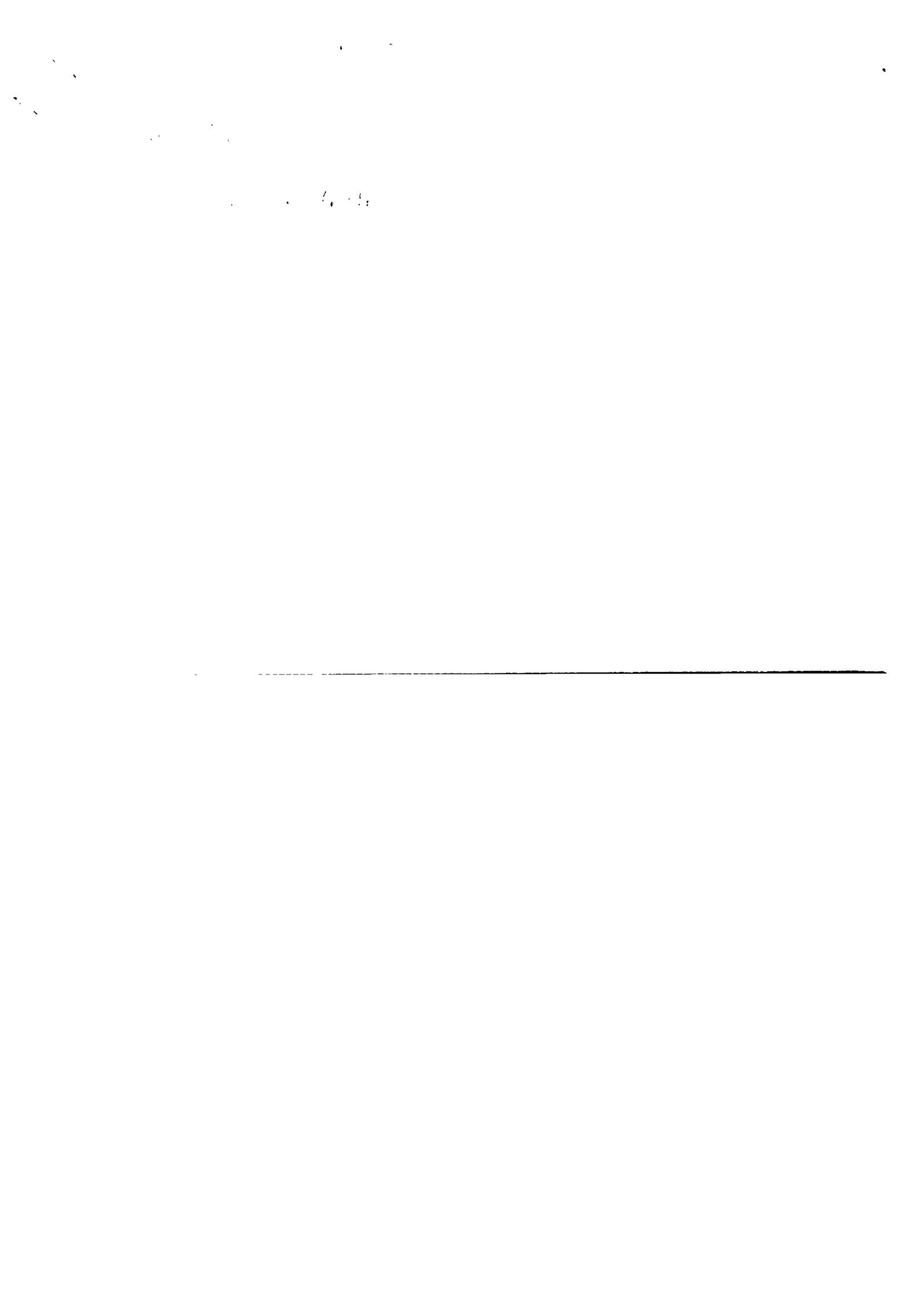


VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

~~VALIDO HASTA: lunes, 25 de noviembre de 2019~~
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO****N° 092019-001359**

N° ELECTRÓNICO : 200339

2

Fecha: 2019-09-13

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-07-16-01-000

Ubicado en: BARRIO PERPETUO SOCORRO CALLE 25

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAÁrea Según Escritura: 506.00 m²**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1301883177	FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 296,258.63

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 296,258.63

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DÓLARES 63/100

NOTA: LOS CERTIFICADOS EMITIDOS CON FECHAS ANTERIORES DEL 15 DE MAYO DEL 2019 QUEDAN ANULADOS ANTES DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO. DISPOSICIÓN DEL DIRECTOR.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2017, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
MunicipalesEste documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: domingo 13 octubre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)



11389IG4ZVFQ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <http://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

00076450

N° 082019-000215

Manta, jueves 29 agosto 2019

(3)

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **VERA RODRIGUEZ ALBERTO DAVID** con cédula de ciudadanía No. **1301883177**.

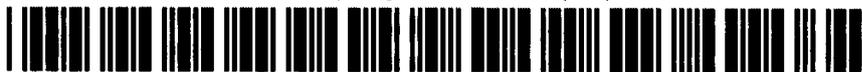
Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 28 septiembre 2019*

Código Seguro de Verificación (CSV)



122861GDKCJ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <http://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



00076451

N° 082019-000216

Manta, jueves 29 agosto 2019

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
RESTITUCIÓN FIDUCIARIA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-07-16-01-000 perteneciente a FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA con C.C. 1301883177 ubicada en AVE. M-1 BARRIO PERPETUO SOCORRO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$233,274.51 DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES 51/100.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: sábado 28 septiembre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)

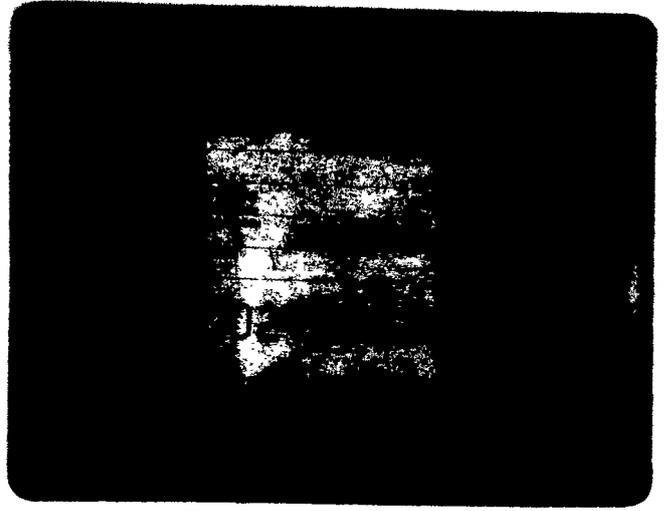
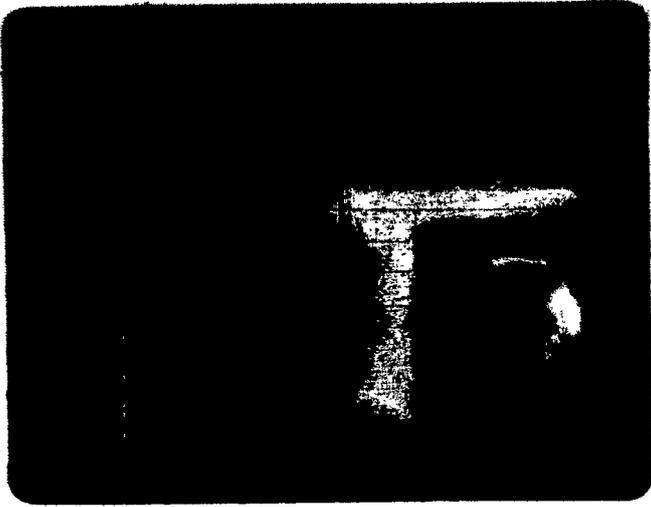


12292HKIRND

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <http://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



00076452

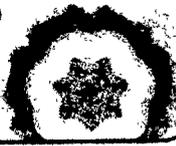


00076453

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACION Y PASAPORTE

No. 130150004-2

CELESTIN
CARRERA
ATACAMA
LUGAR DE NACIMIENTO
SEXO MASCULINO
FECHA DE NACIMIENTO
NACIONALIDAD
ESTADO CIVIL CASADO
ALBERTO
VERDE



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACION Y PASAPORTE

APellidos y nombres del padre
APellidos y nombres de la madre
LUGAR Y FECHA DE EMISION
FECHA DE EXPIRACION



00076454

Se protocolizó en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Tercera del Cantón Manta, a mi cargo, en fe de ello, confiero **SEGUNDA** copia certificada DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE TODA LA DOCUMENTACION ADJUNTA, DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO (P02560), en diecisiete fojas útiles.- Firmada y sellada en Manta, al catorce (14) de noviembre del dos mil dieciocho.-

**AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**



000000

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

00076455

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

2713

Número de Repertorio:

5713

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte de Septiembre de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de RESCILIACIÓN DE COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2713 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301908842	VILLAFUERTE ROBLES ANA MERCEDES	RESCILIANTE
1301883177	VERA RODRIGUEZ ALBERTO DAVID	RESCILIANTE
800000000116835	FIDEICOMISO RIGGARDI MANTA	RESCILIANTE

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1071601000	7335	RESCILIACIÓN DE COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : RESCILIACIÓN DE COMPRAVENTA

Fecha : 20-sep./2019

Usuario: yessenia_parrales

Revisión jurídica por: JUANA MONSERRATE
ESPINALES SORNOZA

Inscripción por: JESSENIA PARRALES
PARRALES

AB. CRISTHIAN VALENCIA SANTOS
Registrador de la Propiedad (S)

MANTA, viernes, 20 de septiembre de 2019