

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción: 6 de Septiembre de 2019 a las 10:06
 Nro. Inscripción: 25492
 Fecha de Repertorio: 3 de Septiembre de 2019 a las 16:22
 Nro. Repertorio: 2019071708
 Nro. Tramite: 743698
 Nro. Petición: 797668
 Libro: PROPIEDAD
 Entidad: ENTIDAD PUBLICA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO de QUITO
 Tipo de Contrato: TRANSFERENCIA DE DOMINIO
 Parroquias: CUMBAYA

Comparecientes

EXPROPIADOR el MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, R.U.C. 1760003410001, legalmente representado por el señor EDGAR FABRICIO ULLOA BALLADARES- SUB PROCURADOR METROPOLITANO, domiciliada en la ciudad de Quito...EXPROPIADA la compañía HILANDERÍAS CUMBAYÁ S.A, legalmente representado ANIBAL ANDRES CEVALLOS JARAMILLO- REPRESENTANTE LEGAL, domiciliado en la ciudad de Quito.

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó una copia CERTIFICADA de la SENTENCIA DE JUICIO EXPROPIACIÓN No. 2012-0990, EMITIDA POR LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA; y, ratificada por la CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA-SALA CIVIL Y MERCANTIL, debidamente protocolizadas el 01 de febrero del 2019 ante la Notaría Vigésima Cuarta del cantón Quito, misma que copiada textualmente consta como a continuación se transcribe: UNIDAD CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.- Quito, miércoles 11 de febrero del 2015, las 15h15. VISTOS.- Agréguese al proceso el escrito que antecede. En lo principal, encontrándose la presente causa en estado de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO: ANTECEDENTES DE LA DEMANDA.- EDGAR FABRICIO ULLOA BALLADARES, en calidad de Subprocurador Metropolitano, delegado del Alcalde y Procurador Metropolitano, ejerciendo la representación legal y judicial del Distrito Metropolitano de Quito, conforme justifica con los documentos de fs. 3 a 10, comparece con su escrito de demanda a fs. 15 y 16 de los autos y después de exponer sus generales de ley, dice: El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al Procedimiento establecido en los Arts. 446 al 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante Resolución No. 186/2012 de 06 de junio de 2012, resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de Hilanderías Cumbayá, requerido por el Municipio para destinarlo a la ampliación y mejoramiento de la Vía Interoceánica Tramo La Primavera - Puente Río San Pedro, con los siguientes datos técnicos: Expropiación: Parcial; Propietaria: Hilanderías Cumbayá S. A.; Clave Catastral: 10416-05-002; Predio No. 258381; Ubicado en la zona de Tumbaco; Parroquia: Cumbayá; Sector: La Praga; Calle: Interoceánica; Linderos de Afectación.- Norte: Propiedad del Afectado en 54,60m.; Sur: Avenida Interoceánica en 54,35 m.; Este: Propiedad de Ubidia Moral Pablo en 6,40 m.; Oeste: Propiedad de la Tejedora S. A., en 7,20 m.; Terreno.- Área total del terreno: 9.876,00m2.; Área afectada: 370,79m2.; 5% de cesión gratuita del área total: 493,80m2. (Art. 487 numeral a COOTAD); Adicional Constructivo: Muro de Piedra.- Volumen: 8,98m3.; Valor m3: \$70,00; Avalúo 1: \$ 628,53; Cerramiento de Ladrillo/ Bloque, estructura hormigón, enlucido y pintado.- Área: 30,29m2.; Valor m2: \$ 70,00; Avalúo 2.120,30; Resumen de Avalúos.- Terreno: \$ 0,00; Adicional Constructivo: \$628,53; Cerramiento: \$ 2.120,30; 5% Precio de Afectación: \$ 137,44; Avalúo Total: \$ 2.886,27; lo constituyen la Resolución No. 186/2012, suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitida y notificada a los afectados el 6 de junio de 2012, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de Hilanderías Cumbayá S.A., requerido por el Municipio para destinarlo a la ampliación y mejoramiento de la Vía Interoceánica Tramo La Primavera - Puente Río San Pedro; fundados en el contenido de los artículos 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788 del Código de Procedimiento Civil y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los artículos 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo de leyes antes invocado; con base en los fundamentos de hecho y de derecho expresados demanda la Expropiación parcial del inmueble de propiedad de Hilanderías Cumbayá S.A, ubicado en el sector La Praga, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos antes detallados, constantes en la Resolución No. 186/2012, dentro de la cabida y linderos descritos, y requiero que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad y una vez ejecutoriada se ordene su protocolización en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes.- La cuantía la fija en la suma de \$2.886,27.- SEGUNDO: COMPETENCIA Y VALIDEZ PROCESAL.- Conforme el Art. 239 y 240 del Código Orgánico de la Función Judicial, en armonía con el Art. 784 del Código de Procedimiento Civil, esta Judicatura es competente para conocer y resolver la presente causa; y, a la que se le ha dado el trámite respectivo, por lo que el proceso es válido, pues no se advierte omisión de ritualismo sustancial alguno, ni violación del trámite que influya o pueda influir en la decisión, tanto más que se ha dado fiel y estricto cumplimiento a lo dispuesto en los Art. 75 y 76 de la Constitución de la República del Ecuador.- TERCERO: PRESUPUESTOS PROCESALES.- Calificación.- Mediante auto emitido el 8 de agosto 2012, a las 14h07, acorde al trámite previsto para esta clase de procesos se ha calificado la demanda, disponiéndose que se proceda a la ocupación inmediata del bien materia del juicio, pues se ha cumplido con lo establecido en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil; de igual forma se nombra perito al Ing. Francisco Herrera, a fin de que proceda a efectuar el avalúo respectivo; y, finalmente se dispone citar a la parte demandada, mismos que han comparecido a juicio a través de escrito presentado el 31 de octubre del 2012, por intermedio del señor



Aníbal Andrés Cevallos Jaramillo, en calidad de representante legal, conforme la documentación que lo acredita (fs. 19 y 20) contestando a la demanda, señalando casillero judicial y abogado defensor.- Al no haberse posesionado el perito designado en auto inicial, con providencia de 30 de julio del 2013, a las 14h59, se ha declarado caducado el nombramiento del perito nombrado en auto inicial, y en su lugar se ha nombrado al señor Mario Gordillo, quien una vez que se ha posesionado de su cargo (fs. 59 vta.), ha presentado el informe a él encomendado y que obra de fs. 60 a la 104 de los autos, concluyendo que el avalúo del inmueble (terreno) asciende a la suma total de ciento veinte y cuatro mil doscientos catorce con 65/100 dólares norteamericanos (\$ 124.214,65), que corresponden: a el Área afectada de 370,79m2; Muro de piedra de 8,98m2; Cerramiento 30,29m2.; informe con el cual se ha corrido traslado a las partes, acogiéndose al mismo por la parte demandada de fs. 106 y 107; así mismo impugnado que ha sido por el Municipio Quiteño mediante escrito de fs. 108 y 109 y en el que solicita la aclaración del informe, en el sentido de que el perito efectúe el avalúo considerando las leyes que rigen los procesos expropiatorios y las características reales del predio, se ha concedido el termino de 5 días al perito Mario Gordillo, para que aclare las observaciones realizadas por las partes; aclaración que obra del proceso de fs. 114; aclaración que ha sido impugnada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escrito de fs. 121 y 122 y en el que ha alegado error esencial, incidente que ha sido resuelto mediante auto de 22 de octubre del 2014, a las 15h23, en el que se rechaza (fs. 131).- CUARTO.- ANALISIS JURIDICO Y EXPLICACION DE LA PERTINENCIA: El artículo 323 de la Constitución de la República establece: Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional podrán declarar la expropiación de bienes previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación". La norma constitucional también ha sido desarrollada en el artículo 446 y 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD. De ahí que el objeto del presente proceso se limita a la discusión exclusiva del JUSTO PRECIO conforme lo establece el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, que textualmente dice: (...) La tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. (...)", norma concordante con lo desarrollado en el Art. 453 del COOTAD.- Como queda anotado, el propósito fundamental del juicio de expropiación es fijar el valor que ha de cancelar al propietario como precio del bien. Para tal efecto, el artículo 790 del Código de Procedimiento Civil, establece que se tomará en cuenta el precio que aparezca de los documentos aparejados a la demanda; en tanto que el artículo 791 ibídem, dice que para fijar el precio, el juez no estará obligado al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades; el artículo 786, numeral 3, del Código de Procedimiento Civil, establece que la demandante, debe acompañar a su demanda de expropiación, entre otros documentos un avalúo del fundo a expropiarse, al tiempo de iniciarse el expediente de expropiación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones, en tanto que conforme los artículos 787 y 788 del mismo Código, se nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo. La justa valoración a la que se refiere la norma constitucional arriba aludida, obliga al juez a determinar una fórmula que permita un equilibrio entre una compensación equitativa para el expropiado y la necesidad y beneficio colectivo que conlleva la ejecución de la obra pública. Es necesario aclarar que a más de la ayuda que proporcionan al juez los documentos que se acompañan a la demanda y los estudios periciales, éste tiene que acudir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor por concepto de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, al calidad del suelo, las construcciones existentes, la ubicación del inmueble, para establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial del bien expropiado, si ha existido o no plusvalía del bien y si esta es producto directo de la obra pública, etc.; así lo ha expresado la Sala de Casación de la ex Corte Suprema de Justicia en Resolución No. 152, de 23 de febrero de 2010, juicio No. 202-2009 y en Resolución No. 173 de 10 de marzo de 2010, juicio No. 101-2009. Además, en materia de expropiación, la Corte Suprema de Justicia, a través de la Primera Sala de lo Civil y Mercantil, ha expresado lo siguiente: "La justa compensación es aquella que cubre o repara mediante el pago de una suma de dinero el perjuicio de la pérdida de la que significa para el expropiado, en la medida que tal resultado pueda alcanzarse. El monto de pago de dicha suma de dinero ha de fijarse, por ende, tomando en cuenta el daño económico que el expropiado sufre, al momento de iniciarse el proceso de expropiación, y nada más que este daño, es decir la compensación no puede servir para enriquecer al propietario. Esto supone que la apreciación del monto de la justa compensación ha de hacerse analizando todas las circunstancias de cada caso, tales como el avalúo catastral, el precio en que el dueño adquirió el predio, el destino que va a darse al predio expropiado, el valor venal; c) La fijación de la justa compensación es una potestad del juez o Tribunal de instancia. Por tratarse de un asunto que requiere de operaciones de carácter técnico es necesario que se cuente con la colaboración de peritos en la materia, de allí que el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el juez nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo, y el último inciso del artículo 801 (actual 790) añade que el juez "podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos". La decisión del juez, por consiguiente, no ha de basarse solo en el avalúo pericial sino también en los otros medios de prueba incorporados al proceso y en sus propios conocimientos y experiencia, que en conjunto le lleven a formar su convicción; convicción que por cierto no puede ser reformada o modificada por el Tribunal de Casación" (fallo No. 505-99, de 6 de octubre de 1999, publicado en el Registro Oficial No. 333 de 7 diciembre del mismo año). Esa misma Sala, en fallo No. 09-2003, dictado el 26 de mayo de 2003, dentro del juicio especial de expropiación seguido por el I. Municipio Metropolitano de Quito en contra de Ángel Almeida Guzmán y otra, publicado en el Registro Oficial No. 131 de 23 de julio de 2003, ha expresado el siguiente criterio: "Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la "justa valoración" para ordenar el "pago e indemnizaciones" imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito (actual Art. 323). El considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una transgresión a este mandato (bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos- no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características...". Similar criterio lo ha expresado la Corte Constitucional en sentencia No. 005-10-SEP-CC, expedida el 24 de febrero de 2010, dentro del caso No. 0041-09-EP, cuando ha señalado: "Si bien la causa ha cumplido con las etapas procesales, lo que evidencia el cumplimiento a las normas del debido proceso y a la tutela judicial efectiva, dicho accionar, más allá de lesionar los derechos en mención, ha afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto del bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho de propiedad y amenaza con cometerse una injusticia; consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución".- QUINTO.- Ahora bien, en este punto es menester precisar lo que ésta Judicatura ha venido señalando en varios casos de igual sustanciación al que nos ocupa, y que tiene



que ver con la reforma del Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que entró en vigencia el 14 de octubre del 2013, mediante la cual sus incisos 2 y 7 fueron sustituidos por la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Registro Oficial 100, Segundo Suplemento de 14 de Octubre del 2013), quedando dicho artículo del siguiente texto: Art. 58.- Procedimiento.- Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona. El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo. Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa. El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente. Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública, los dueños deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto el pago de la plusvalía y los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá. La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado o entidades del sector público ecuatoriano se someterá al Reglamento Especial que para el efecto se dicte. En el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley. Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación, de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley".- En tal sentido se arriba que esta reforma no influye en la decisión de esta causa, ya que la demanda fue ingresada el 25 de julio del 2012, las 14h57 (fs. 17), y calificada mediante auto de 08 de agosto del mismo año, esto es con mucha anterioridad a la fecha en que entró en vigencia dicha reforma, por lo que el Juez debe aplicar el derecho vigente a la época del inicio de la demanda, no de otra forma se entendería la regla de no retroactividad de la ley, cuando en el Art. 7 del Código Civil, se dispone que: La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo;...".- En consecuencia, la reforma al Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, no limita la decisión del Juez de estimar el justo precio (vigente a la época de presentación y sobre todo de calificación de la demanda).- Entre los casos de excepción a la irretroactividad de la ley, dice el Art. 7 del Código Civil, en su segunda parte, es aplicable a la sustanciación y ritualidad de los juicios, cuando: ...y en conflicto de una ley posterior con otra anterior, se observarán las reglas siguientes:... 20. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios, prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben comenzar a regir. Pero los términos que hubieren comenzado a correr, y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren comenzadas, se regirán por la ley que estuvo entonces vigente;...".- El punto de análisis es el concerniente a determinar la fijación del justo precio en sentencia; ya que antes de la reforma correspondía al Juez establecerlo, lo que sucede luego de la reforma es que el Juez debe fijar en sentencia como precio de la expropiación el señalado en el avalúo comercial por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, quedándole a salvo, al expropiado una acción por el eventual daño emergente.- Las dos reformas al Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, involucran pues, un cambio en el procedimiento previo a la expropiación, consistente en que: "Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble"; y, luego en la sentencia, el Juez debe: "En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente".- Esta reforma, no involucra nuevo procedimiento del juicio de expropiación, y de esa forma debe entenderse cuando la propia disposición, Art. 58 ya citado, indica que el procedimiento expropiatorio debe seguir el trámite ya fijado por el Código de Procedimiento Civil, con las reglas ya comentadas.- Por lo tanto en los juicios iniciados y calificados antes de la reforma legal indicada, el Juez debe fijar el justo precio basado en la normativa vigente a la fecha de iniciación del juicio; lo que no sucede con los juicios iniciados y calificados con posterioridad a dicha reforma, en los cuales el Juez deberá establecer el precio fijado como avalúo catastral y dejar a salvo el derecho por el eventual daño emergente; pues de fijar a los juicios anteriores a la reforma, como precio por la indemnización, el del avalúo comercial, se dejaría al expropiado desprovisto de la acción por el eventual daño emergente, ya que antes del 14 de Octubre del 2014, no existía para el expropiado, derecho a discutir el daño emergente, ya que éste nace con la reforma.- SEXTO.- En el caso sub-judice la entidad actora ha fijado en la demanda como precio de expropiación la suma de dos mil ochocientos ochenta y seis con 27/100 dólares de los Estados Unidos de América, precio que refleja únicamente el avalúo de las construcciones existentes en el bien expropiado, puesto que por los 370,79 m2 de terreno expropiados, la Municipalidad capitalina otorga el valor de avalúo de \$0,00 a cada uno de ellos, conforme el detalle que obra en la ficha técnica de fs. 12 de los autos.- Así las cosas se tiene que la entidad actora otorga este avalúo en base a la interpretación que ellos hacen del Art. 487 literal a) del COOTAD, vigente a la fecha en que se presentó la demanda, norma que decía: Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estas personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que, tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones: a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código (...); pues a su entender los demandados están en la obligación de ceder gratuitamente el 5% de la superficie del terreno, y que la Municipalidad solo debe pagar el valor de las construcciones. Así las cosas se hace necesario recordar que



no hay que descontextualizar el contenido del ahora sustituido Art. 487 literal a) del COOTAD, puesto que la norma legal que estaba vigente es demasiado clara para permitir interpretaciones que puedan provocar vulneración de derecho constitucional alguno, así el mencionado numeral a) del Art. 487, y ahora también el primer inciso del actual norma, señala que los propietarios cederán gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie total del terreno, siempre que no existan construcciones; es decir que solo en el supuesto caso de que en ese 5% del terreno de propiedad del expropiado no existieran construcciones, este debe ceder de manera gratuita, pues se entiende que va hacer beneficiario del proyecto municipal de ensanchamiento de las vías y de espacios abierto, ya que el espíritu del legislador encierra que al estar esta porción de terreno inutilizada inservible, y ante la existencia de un proyecto que beneficie a toda la comunidad, el propietario deba ceder gratuitamente esta porción en pro del bienestar común, ya que antes de la ejecución del proyecto el terreno inutilizado no generaba beneficio alguno, ni a favor de su propietario pero aún del resto de la sociedad, pues no de otra forma se tiene que esto procede únicamente cuando no existan construcciones. Ahora bien y en el caso de que existan construcciones sin duda alguna que lo que se debe aplicar es el proceso expropiatorio común, esto es efectuar un avalúo comercial de lo que se va a expropiar, pues al estar esta porción de terreno utilizada por el propietario significa que es de su provecho, por lo que al gravarse con una afectación se debe proceder con el avalúo respectivo, ya del terreno ya de las construcciones.- Entonces otra es la interpretación que ha tratado de efectuar la actora, ya que alega que el segundo inciso del mentado literal a), es aplicable al caso sub-judice, interpretando que solo debe cancelar las construcciones existentes, pero no repara en el hecho de que claramente se indica que esta es aplicable cuando la expropiación excede del 5% del totalidad de la propiedad; es decir que si por ejemplo la Municipalidad requiere efectuar la expropiación del 8% de la totalidad de un inmueble, sobre este porcentaje, siempre y cuando no exista construcción alguna en el 5%, el propietario deberá ceder gratuitamente ese 5%, pero respecto del otro 3% el Municipio debe pagar el valor del terreno y además si existen construcciones en este porcentaje (3%), también el valor de estas; más si hubiera construcciones en todo el 8% se debe cancelar el avalúo comercial de todo el terreno expropiado, pues una vez más se insiste en que la norma claramente determina que la cesión gratuita opera únicamente si no hay construcción alguna en este 5%, por lo tanto al verificarse que efectivamente sobre los 370,79 m2, que han sido objeto de la expropiación de parte del Municipio, existían construcciones y que estas reportaban un beneficio para la demandada, es que se debe efectuar el avalúo comercial del terreno y construcciones expropiadas, ya que con el acto expropiatorio se le resta al administrado el beneficio que le reportaba la porción de terreno limitada, pues este no se encontraba baldío, ni abandonado. En esa línea de ideas y una vez que se ha superado el análisis de la interpretación, equivocada por cierto de la actora, se puede afirmar que la suma ofrecida en el libelo inicial de demanda (\$2.886,27) no refleja el justo precio por la compensación al expropiado, ya que este valor no se compadece con la realidad económica del bien inmueble objeto de la afectación, pues hay que destacar y no se puede dejar de lado que el terreno materia del presente juicio se encuentra en una zona urbana ampliamente desarrollada, foco de concentración de un gran desarrollo comercial, urbano, e incluso de movilidad, en la que como es de conocimiento público existen todos los servicios básicos y obras de infraestructura, así como el factor de que en el sector confluyen estaciones de servicio de transporte público, un centro comercial de gran influencia, constituyéndose un sector de alta plusvalía dado el desarrollo económico que allí existe, esto es el sector de Cumbayá, y que sin duda alguna antes de la ejecución del proyecto de ampliación y mejoramiento de la Vía Interoceánica, este era ya un sector plenamente consolidado y de alta plusvalía, sin que sea admisible el argumento del actor, de que la plusvalía del terreno es resultado del antedicho proyecto; por lo que acorde a las reglas de la sana crítica se puede concluir que la plusvalía del bien bajo análisis no es producto de la declaratoria de la utilidad pública, sino por efectos del propio desarrollo de la zona. Por otro lado, si bien es cierto que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 791 del Código de Procedimiento Civil, la jueza o juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades y la última parte del último inciso del Art. 790 íbidem dice que el juzgador o juez podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos", aclarándose que no es obligación de la jueza o juez atenerse, contra su convicción, al juicio de los peritos" así lo dice claramente el Art. 262 del Código Procesal Civil, más en el presente caso el informe pericial del perito Mario Gordillo, indica efectivamente que el predio materia de la expropiación se encuentra en una zona desarrollada, con servicios públicos y urbanos consolidados, concluyendo que el valor de cada metro cuadrado de terreno asciende a la suma de \$ 335,00; arribando a la cantidad de \$ 124.214,65, por el avalúo de los 370,79 m2 de terreno expropiado, así este ha realizado un análisis de los valores y ventas de terreno del sector, aspecto que también ha sido aportado por el demandado quien en su intención de justificar que el terreno afectado tiene un valor superior al señalado por el perito, adjunta copias notariadas de varios avalúos o proformas de bienes raíces relacionados con el sector, en los que también se aprecia la alta plusvalía de la tierra.- Por otro lado y del análisis se tiene que el informe pericial realiza una valoración del espacio afectado por la expropiación, el mismo que ha provocado una pérdida de parqueaderos para negocios existentes in situ, carriles de acceso, seguridad, espacios para carga y descarga, cosa que la Municipalidad no tomó en cuenta al realizar su informe, ya que en la parte pertinente de avalúo del terreno le valoran con \$ 0,00 dólares; y en avalúo de las construcciones fijan un valor de \$ 2.748,83; de lo que se desprende que ha sido la propia entidad actora la que acepta que existían construcciones, razón por la cual de ninguna manera se aplica lo establecido en el Art. 487, letra a) del Código Orgánico de la Organización Territorial Autonomía y Descentralización, que fuera sustituido mediante la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial, Suplemento 166, de 21 de enero del 2014, tanto más que el valor que la Municipalidad ha consignado ni siquiera serviría para cubrir los gastos en que incurrió el demandado en reponer la propiedad al estado en que estuvo antes de la expropiación; (fs. 60 a 78); es decir las que tuvo que efectuar para asegurar su propiedad, pues no olvidemos que existía cerramientos, parqueaderos, patio de adoquín, cercas metálicas, que sin duda alguna eran de beneficio para la compañía.- SÉPTIMO.- Conforme lo dispuesto en los Arts. 115, 116, 117 y 273 del Código de Procedimiento Civil; respetando la Constitución de la República del Ecuador, Art. 323 que dice: Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación".- Las garantías del debido proceso señaladas en el Art. 76 numeral 7; del derecho a la seguridad jurídica el Art. 82; y, del Art. 169 que dice: "El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades.".- En esta circunstancia, al dar cumplimiento a las normas constitucionales y legales antes referidas y luego del procedimiento correspondiente, en el desarrollo de la presente sentencia se ha analizado la justa valoración del bien, teniendo esta autoridad en ejercicio de la potestad jurisdiccional de la que se encuentra revestido, la obligación de propender a la unificación del criterio judicial sobre un mismo punto de derecho", acorde al numeral tercero del artículo 130 de la misma norma Orgánica que regula a la Función Judicial, una vez



que la Corte Provincial de Justicia ha pronunciado fallos respecto a la expropiación, como lo ha realizado recientemente la Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales dentro del Juicio 2014-1376, el día 17 de febrero del 2014; 2014-0324, el 16 de mayo del 2014 y 2014-1374, el 02 de abril del 2014, en las que se ha analizado los elementos probatorios conforme el principio de la verdad procesal contemplado en el artículo 27 del Código Orgánico de la Función Judicial, aplicando una justa valoración de acuerdo a la convicción de los integrantes de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, en la tramitación del procedimiento expropiatorio, y en conjunto con las consideraciones expuestas, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE EL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda, consecuentemente se decreta la expropiación parcial del bien inmueble de propiedad de HILANDERÍAS CUMBAYA S.A., a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, compuesto de terreno y construcciones que en el existían, ubicado en la zona de Tumbaco, parroquia de Cumbayá, sector La Praga, vía Interoceánica; Número de Predio: 258381; Clave Catastral: 10416-05-002; Área Total de terreno: 9.876,00 m²; Área Afectada: 370,79 m²; dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- Propiedad del afectado en 54,60m.; Sur.- Avenida Interoceánica en 54,35m.; Este.- Propiedad de Ubidia Moral Pablo en 6,40m.; Oeste.- Propiedad de la Tejedora S. A., en 7,20m.; estableciéndose como justo precio de la expropiación parcial a favor de la parte demandada: HILANDERÍAS CUMBAYA S. A., la cantidad de ciento veinte y cuatro mil doscientos catorce con 65/100 dólares de los Estados Unidos de América (124.214,65), en los que están incluidos el valor del terreno y de las construcciones que allí existía, así como el 5% de afección; y de cuya suma se deberá descontar la cantidad de dos mil ochocientos ochenta y seis con 27/100 dólares de los Estados Unidos de América, (\$ 2.886,27) que fueron consignados por la parte actora, para cuyo efecto se dispone que la parte actora consigne el valor pendiente en esta judicatura.- Confiéranse las copias de ley a fin de que se protocolice en una de las Notarías de la localidad y luego se inscriba en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que sirva de suficiente título al accionante.- De conformidad con el Art. 337 del Código de Procedimiento Civil, elévese en consulta al Superior el contenido de esta decisión.- Sin costas ni honorarios que regular.- NOTIFIQUESE..."CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- SALA CIVIL Y MERCANTIL. Quito, miércoles 2 de marzo del 2016, las 08h52. VISTOS.- Sube por recurso de apelación interpuesto por la accionante contra la sentencia dictada en la causa por el Juez de la Unidad judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que para resolver se hacen las siguientes consideraciones: PRIMERO.- COMPETENCIA: La competencia se halla radicada en este Tribunal en virtud de lo establecido en el Art. 208.1 del Código Orgánico de la Función Judicial y del sorteo correspondiente, en concordancia con el Art. 792 del Código de Procedimiento Civil. SEGUNDO.- VALIDEZ PROCESAL: De autos se advierte que en la tramitación de la causa se han observado las normas procesales pertinentes y no se verifica que se hayan omitido solemnidades sustanciales que puedan incidir en su resolución, por tanto se declara su validez. TERCERO.- ANTECEDENTES: El Municipio Metropolitano de Quito debidamente representado comparece manifestando que conforme el Procedimiento establecido en los Arts. 446 al 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante Resolución No. 186/2012 de 06 de junio de 2012 resolvió declarar de utilidad pública, con fin de expropiación parcial, el inmueble de propiedad de la empresa Hilanderías Cumbayá, requerido por esa Institución para destinarlo a la ampliación y mejoramiento de la Vía Interoceánica Tramo La Primavera - Puente Río San Pedro, cuyos datos técnicos del inmueble son: Expropiación: Parcial; Propietaria: Hilanderías Cumbayá S. A.; Clave Catastral: 10416-05-002; Predio No. 258381 ubicado en la zona de Tumbaco; Parroquia: Cumbayá; Sector: La Praga; Calle: Interoceánica; Linderos de Afectación: Norte: Propiedad del Afectado en 54,60m.; Sur: Avenida Interoceánica en 54,35 m.; Este: Propiedad de Ubidia Moral Pablo en 6,40 m.; Oeste: Propiedad de la Tejedora S. A., en 7,20 m.; Terreno.- Dice que el Área total del terreno es de 9.876,00m², y el Área afectada de 370,79m².; 5% de cesión gratuita del área total: 493,80m². (Art. 487 numeral a COOTAD); Adicional Constructivo: Muro de Piedra.- Volumen: 8,98m³.; Valor m³: \$70,00; Avalúo 1: \$ 628,53; Cerramiento de Ladrillo/ Bloque, estructura hormigón, enlucido y pintado.- Área: 30,29m².; Valor m²: \$ 70,00; Avalúo 2: 120,30; Resumen de Avalúos.- Terreno: \$ 0,00; Adicional Constructivo: \$ 628,53; Cerramiento: \$ 2.120,30; 5% Precio de Afectación: \$ 137,44; Avalúo Total: \$ 2.886,27; lo constituyen la Resolución No. 186/2012 suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitida el 6 de junio de 2012 (notificada en esa misma fecha), mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de Hilanderías Cumbayá S.A., requerido por el Municipio para destinarlo a la ampliación y mejoramiento de la Vía Interoceánica Tramo La Primavera - Puente Río San Pedro. Con este antecedente y con fundamento en los artículos 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788 del Código de Procedimiento Civil y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los artículos 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo de leyes antes invocado. Con base en los fundamentos de hecho y de derecho expresados se demanda la Expropiación parcial del inmueble antes señalado constante en la Resolución No. 186/2012, dentro de la cabida y linderos descritos, y se requiere que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la institución y una vez ejecutoriada se ordene su protocolización en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad. La cuantía la fija en US\$ 2.886,27. CUARTO.- TRÁMITE DE LA DEMANDA: Calificada la demanda mediante auto de 8 de agosto 2012, a las 14h07; por tratarse de expropiación urgente conforme señala el Art. 797 del Código Procesal Civil el Juez dispone se proceda a la ocupación inmediata del bien materia del juicio; se nombra perito a fin de que proceda a efectuar el correspondiente avalúo y se dispone la citación a la demandada HILANDERIAS CUMBAYA S.A. comparece a través de su representante legal (fs. 21) oponiéndose en cuanto al precio fijado por la entidad como indemnización. Habiéndose nombrado un nuevo perito presenta su informe (fs. 60 a 104), concluyendo que el avalúo del inmueble de propiedad de la demandada, declarado de utilidad pública por el Municipio Metropolitano de Quito, asciende al valor total de ciento veinte y cuatro mil doscientos catorce con 65/100 dólares norteamericanos (\$ 124.214,65), correspondiente a los siguientes rubros: Área afectada de 370,79m²; Muro de piedra de 8,98m³; Cerramiento de 30,29m². Puesto en conocimiento de las partes el informe pericial, la demandada manifiesta su acuerdo (fs. 106 y 107), mientras que la accionante lo ha impugnado y se halla en desacuerdo (fs. 108 y 109) pidiendo aclaración, en cuanto el perito efectúe el avalúo considerando las leyes que rigen los procesos de expropiación y las características reales del predio, aclaración que consta de autos (fs. 114), la misma que también ha sido objeto de impugnación por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (fs. 121 y 122) y alega error esencial, desechado mediante auto de 22 de octubre del 2014, a las 15h23 (fs. 131). Agotado el procedimiento el Juez de primera instancia acepta la demanda de expropiación parcial del bien inmueble de propiedad de HILANDERÍAS CUMBAYA S.A., a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, estableciéndose como justo precio la cantidad de ciento veinte y cuatro mil doscientos catorce con 65/100 dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 124.214,65), en los que se incluye el valor del terreno y el valor de las construcciones existentes, así como el cinco por ciento (5%) de afección, sentencia que por no hallarse de acuerdo la accionante interpone recurso de apelación para ante el superior. QUINTO.- MOTIVACIÓN - ARGUMENTACIÓN: 1.- Primariamente es necesario delimitar la normativa aplicable al caso; en ese sentido, partiendo de lo previsto por el Art. 323 de la Constitución de la República



que dice Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional podrán declarar la expropiación de bienes previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación"; concordantemente con la disposición constitucional, los Arts. 446 y 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD han establecido los mismos principios. De otra parte, cabe señalar que conforme lo dispone el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil, el juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar el precio del bien raíz expropiado, entonces la litis en esta causa se concreta a la discusión del justo precio del inmueble expropiado, como también lo indica el Art. 453 del COOTAD. El Art. 786, numeral 3, del Código de Procedimiento Civil dispone que la institución accionante debe acompañar a su demanda de expropiación, entre otros documentos un avalúo del fundo a expropiarse, al tiempo de iniciarse el expediente de expropiación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones. Para tal efecto, el Art. 790 del Código de Procedimiento Civil establece que se tomará en cuenta el precio que aparezca de los documentos aparejados a la demanda; en tanto que el Art. 791 ibídem nos dice que para fijar el precio, el juez no estará obligado al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades. Es necesario también resaltar que en el presente caso, la declaratoria de utilidad pública del bien materia de expropiación fue expedida mediante Resolución No. 186/2012 de 06 de junio de 2012, la demanda fue presentada el 25 de julio del 2012 y la demandada comparece a juicio el 31 de octubre del mismo año, por tanto, por el principio de irretroactividad de la ley, conforme el Art. 7 del Código Civil, debe aplicarse el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública sin tomar en cuenta las reformas a esa norma legal vigentes desde el 14 de octubre del 2014 (Registro Oficial 100, Segundo Suplemento de 14 de Octubre del 2013). La accionante ha fijado en su demanda como precio de expropiación la suma de dos mil ochocientos ochenta y seis con 27/100 dólares de los Estados Unidos de América, precio que refleja únicamente el avalúo de las construcciones existentes en el inmueble materia de expropiación, sin tomar en cuenta el área de 370,79 m2 de terreno expropiados, tal como se detalla en la ficha técnica (fs. 12). Ahora bien, resaltando el hecho de que el área expropiada no ha sido valorada por la accionante, hecho que fundamenta en su interpretación del Art. 487 literal a) del COOTAD -vigente a la fecha en que se presentó la demanda- que señala: Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que, tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones: a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código (...)", es decir la accionante considera que por mandato de esta norma legal la propietaria del terreno esta en la obligación de ceder gratuitamente el cinco por ciento (5%) de la superficie del fundo, y por tanto la entidad debe pagar solamente el valor de las construcciones; sin embargo es necesario considerar en contexto todos los aspectos jurídicos y económicos a fin de no afectar el derecho de propiedad de los administrados, más aún que el terreno tiene una alta plusvalía económica por estar ubicado en una zona comercial estratégica, y, además, existen en el lote de terreno construcciones y adecuaciones, lo que implica que es aplicable la excepción señalada en la misma norma, por lo que esa alegación no tiene asidero. 2.- Ahora bien, corresponde en segundo lugar establecer una metodología de cálculo para la valoración del bien declarado de utilidad pública, considerando que el Estado y sus instituciones no pueden afectar los derechos de propiedad de particulares, más allá de la necesidad pública y del beneficio comunitario. Para ello el juzgador debe valerse de documentos y estudios adjuntos que se acompañan a la demanda, del informe pericial, de la calidad del suelo, de las construcciones o adecuación existentes, la ubicación del inmueble, entre otros aspectos, que sin duda ayudan a establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial del propietario; es importante establecer si ha existido o no plusvalía del inmueble y si esta es producto directo de la obra pública, etc. En ese sentido se ha pronunciado la Sala Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia señalando: ...Como queda anotado, el propósito fundamental del juicio de expropiación es fijar el valor que ha de cancelar al propietario como precio del bien. Para tal efecto, el artículo 790 del Código de Procedimiento Civil, establece que se tomará en cuenta el precio que aparezca de los documentos aparejados a la demanda; en tanto que el artículo 791 ibídem, dice que para fijar el precio, el juez no estará obligado al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades; el artículo 786. Numeral 3, del Código de Procedimiento Civil, establece que la demandante, debe acompañar a su demanda de expropiación, entre otros documentos un avalúo del fundo a expropiarse, al tiempo de iniciarse el expediente de expropiación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones: La justa valoración a la que se refieren estas normas constitucionales, obligan al juez a determinar una fórmula que permita un equilibrio entre una compensación equitativa para el expropiado y la necesidad y beneficio colectivo que conlleva la ejecución de la obra pública. Es necesario aclarar que a más de la ayuda que proporcionan al juez los documentos que se acompañan a la demanda y los estudios periciales, éste tiene que acudir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor por concepto de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, la calidad del suelo, las construcciones existentes, la ubicación del inmueble, y en este caso su valor cultural por la existencia de construcciones arqueológicas, para establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial del bien expropiado; si ha existido o no plusvalía del bien y si ésta es producto directo de la obra pública, etc.; así lo ha expresado esta Sala de Casación en Resolución No. 152, de 23 de febrero de 2010, juicio 202-2009 y en Resolución No. 173 de 10 de marzo de 2010, juicio No. 101-2009". Esa misma Sala, en fallo No. 09-2003 expedido el 26 de mayo de 2003, dentro del juicio especial de expropiación seguido por el I. Municipio Metropolitano de Quito en contra de Ángel Almeida Guzmán y otra (Registro Oficial No. 131 de 23 de julio de 2003), ha mencionado lo siguiente: "Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la 'justa valoración' para ordenar el 'pago de indemnizaciones' imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito (actual Art. 323). El considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una transgresión a este mandato (bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos- no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características...". También la Corte Constitucional dentro del caso No. 0041-09-EP, en sentencia



No. 005-10-SEP-CC expedida el 24 de febrero de 2010, señala que: "Si bien la causa ha cumplido con las etapas procesales, lo que evidencia el cumplimiento a las normas del debido proceso y a la tutela judicial efectiva, dicho accionar, más allá de lesionar los derechos en mención, ha afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto del bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho de propiedad y amenaza con cometerse una injusticia; consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución".- Concluyendo, de autos se verifica que el valor de US \$ 2.886,27 que la accionante señala en su demanda como avalúo no incluye valor alguno por el terreno, hecho que no refleja el justo precio por la compensación al expropiado y que no se compeadece con la realidad comercial por la ubicación del inmueble afectado, considerando que se ubica en una zona urbana ampliamente desarrollada y que goza de todos los servicios básicos y obras de infraestructura, o que refleja una alta plusvalía, que sin duda alguna tenía ese sector incluso antes de la ejecución del proyecto de ampliación y mejoramiento de la Vía Interoceánica ejecutado por el Municipio Metropolitano de Quito, lo que permite llegar a la convicción a este Tribunal que esa alta plusvalía no se debe exclusivamente al proyecto vial desarrollado por la Municipalidad de Quito y menos aún producto de la declaratoria de la utilidad pública. Por otro lado, si bien es cierto que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 791 del Código de Procedimiento Civil, el juzgador no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades, sin embargo, el Art. 790 ibídem determina que el juez podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos", aunque no es obligación de la jueza o juez atenerse, contra su convicción, al juicio de los peritos" como lo señala el inciso final del Art. 262 ibídem. El perito designado en esta causa señala que el terreno materia de la expropiación se encuentra en una zona desarrollada, con servicios públicos y urbanos consolidados, hace un análisis comparativo con precios de venta en el sector, concluyendo que el valor de cada metro cuadrado de terreno asciende a la suma de US \$ 335,00, por 370.79 metros cuadrados; señala en su informe un valor total por el área de terreno expropiada de US \$ 124.214,65. La conclusión a la que llega el perito se cimenta en la valoración del espacio afectado por la expropiación, el mismo que ha provocado una pérdida de parqueaderos espacios de acceso, seguridad, áreas para carga y descarga, cosa que la entidad expropiante no ha tomado en cuenta al realizar su informe, ya que no valora económicamente esa área de 370 metros cuadrados expropiados y en su avalúo se incluyen exclusivamente las construcciones que las fija en un valor de US \$ 2.748,83; es decir es la propia institución rectora de la expropiación la que afirma y acepta que existían construcciones, razón por la cual de ninguna manera es aplicable el Art. 487, letra a) del Código Orgánico de la Organización Territorial Autonomía y Descentralización (sustituido por Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, R. O. S. 166 de 21 de enero del 2014), pues de hacerlo, causaría un gravamen económico a la propietaria agravado por la nueva inversión que por el proceso expropiatorio de ocupación obligó a la empresa a realizar adecuaciones, cerramiento, parqueadero, entre otras adecuaciones y construcciones. Ahora bien, tomando en cuenta que el desacuerdo y motivo del recurso de apelación interpuesto por la accionante se refiere esencialmente a la valoración de US \$ 335,00 establecida por el Juez por metro cuadrado de terreno afectado (con base al informe pericial), hecho que debe analizarse con mayor profundidad. Conforme lo anota el perito en su informe presentado el 2 de septiembre del 2013 (fs. 102 a 104), basa la cuantificación por metro cuadrado en US \$ 335,00, valor que señala en base a un costo promedio sectorial, así, dice que en el sector Rancho San Francisco esta valorado en US \$ 675,00; en el sector Pillagua cerca al Reservorio en US \$ 350,00 por metro cuadrado; en el sector la Primavera por US \$ 250,00 por metro cuadrado; entre otros; sin embargo, debe considerarse que los sectores a los que hace referencia son zonas residenciales de alto costo y no sectores comerciales como es el caso del terreno que hoy es materia de expropiación, que tiene otra valoración económica. Por tanto, el Tribunal considera que buscando dar el justo precio a la propietaria del bien, y dado que la ubicación del terreno afectado es una mínima parte de la totalidad de la propiedad, la misma que se ubica en una importante zona comercial urbano mas no en los sectores residenciales de alto costo económica, es del cincuenta por ciento de la señalada por el perito. En consecuencia, la sentencia subida en grado se reforma y el recurso de apelación interpuesto por la accionante es aceptado en esa parte. Decisión: Por las motivaciones que se anotan, con fundamento en las normas constitucionales y legales antes referidas y analizados los elementos probatorios conforme el principio de la verdad procesal contemplado en el artículo 27 del Código Orgánico de la Función Judicial, estableciendo una justa valoración del inmueble parcialmente afectado, de acuerdo a la convicción de este Tribunal, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE EL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Municipio Metropolitano de Quito, consecuentemente se reforma la sentencia venida en grado en cuanto a que se establece el precio de US \$ 185,39 por metro cuadrado del terreno afectado, más un cinco por ciento (5%) de afección. La liquidación del valor total deberá realizarse pericialmente. En lo demás se confirma en los términos de esta resolución la sentencia de primera instancia. Sin costas y honorarios en la instancia. Se absuelve así la consulta subida en grado, conforme el Art. 337 del Código de Procedimiento Civil. Actúe la abogada Marcela Moya Secretaria Relatora. Notifíquese.-Póngase en conocimiento de las partes la recepción del proceso y la ejecutoria de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.- Sala Civil y Mercantil, para los fines de ley.- Actúe el Dr. Luis Ron Villavicencio en calidad de Secretario Encargado mediante Acción de Personal No. 2200-DP17-2016-MP, de 21 de marzo de 2016.- NOTIFÍQUESE."

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE con OCHENTA centavos de Dolar de los Estados Unidos de America. Se ha verificado, el pago de impuestos tasas y contribuciones por esta transferencia, conforme exige la ley.-

Gravámenes y Limitaciones

VER ARRENDAMIENTO.- Fecha de Inscripción: 22 de Abril de 2018 a las 21:46 Nro. Inscripción: 316 Fecha de Repertorio: 2 de Marzo de 2018 a las 12:32 Nro. Repertorio: 2018017659 Nro. Tramite: 66004 Nro. Petición: 69986 Libro: GRAVÁMENES Entidad: NOTARIA OCTOGÉSIMA SEGUNDA de QUITO Tipo de Contrato: ARRENDAMIENTO, según escritura de ARRENDAMIENTO otorgada ante la NOTARIA OCTOGÉSIMA SEGUNDA de QUITO con fecha 23 de Febrero del 2018.

Observaciones



Se ha presentado el certificado de gravámenes Número de Trámite 737632, Fecha de Petición 29 de Agosto de 2019, Número de Certificado 847937, Fecha de emisión 1 de Septiembre de 2019. Un oficio de autorización y Visto Bueno suscrito por la Ing. Ana Ruiz Illescas-Interventora de Hilanderías Cumbayá S. A. EL REGISTRADOR.-

Inscriptor: RACC
Revisor: RACC

Documento firmado electrónicamente

