

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción: 1 de Agosto de 2019 a las 11:59
 Nro. Inscripción: 21799
 Fecha de Repertorio: 26 de Julio de 2019 a las 08:56
 Nro. Repertorio: 2019060611
 Nro. Tramite: 528245
 Nro. Petición: 565776
 Libro: PROPIEDAD
 Entidad: NOTARIA SEPTIMA de QUITO
 Tipo de Contrato: EXPROPIACIÓN MEDIANTE ESCRITURA
 PÚBLICA
 Parroquias CUMBAYA

Comparecientes

EXPROPIADOR/ BENEFICIARIO: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , R.U.C.: 1760003410001 , domiciliado en CHILE Y VENEZUELA ESQUINA, Representado por: ING. ROBERTO GUEVARA; EXPROPIADO: cónyuges GONZALO MONTALUISA, y, BLANCA SALAZAR CASTRO, domiciliado en PARROQUIA CUMBAYA, comparece por sus propios derechos.;

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó una copia certificada de la PROTOCOLIZACIÓN DE LA SENTENCIA DE JUICIO DE EXPROPIACIÓN Parcial, dictada por EL JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA de fecha quince de Agosto del dos mil catorce; subida en grado ante la CORTE PROVINCIAL DE JUSTIFICA DE PICHINCHA - SALA CIVIL Y MERCANTIL de fecha treinta y uno de Julio del dos mil quince, Providencia Ampliatoria dictada por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha - Sala Civil y Mercantil de fecha veinte y uno de Septiembre del dos mil quince, protocolizadas ante la NOTARÍA SÉPTIMA de QUITO con fecha 19 de Febrero del 2019 , las mismas que se inserta en forma digital y que copiadas textualmente son como siguen:

Antecedentes

JUZGADO OCTAVO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.- Quito viernes 15 de agosto del 2014, las 14h00. VISTOS.- Avoco conocimiento en mi calidad de Jueza Titular de esta judicatura, mediante Acción de Personal Nº 3962-DNTH-2014.- En lo principal, MARCO ANTONIO ULLOA PARRA, en calidad de Subprocurador Metropolitano, delegado del Alcalde Metropolitano y del Procurador Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en base a la delegación constante en la resolución No. A003 de 18 de agosto de 2009, en concordancia con el Oficio No. 528 de 3 de octubre de 2012 y la acción de personal que obra a fs. 1, comparece ante el Órgano Jurisdiccional y después de exponer sus generales de Ley, manifiesta: El administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 a 459 del COOTAD, mediante resolución No. 438/2013 de 16 de enero de 2013, resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, requerido por el Municipio para destinarlos a la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase II Tramo A la Primavera-La Cerámica con los siguientes datos técnicos: Expropiación: Parcial; Propietarios: Cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro; Clave Catastral: 10015-04-033; Predio No.: 336986; Ubicación: Parroquia: Cumbayá; Sector: rojas, Zona Tumbaco; Calle: Sin nombre; Linderos de la afectación: Norte: Propiedad del afectado en 47,30m; Sur: Propiedad particular en 46,00m; Este: Propiedad de Reyes Silva Carlos Eduardo en 16,00m; Oeste: Propiedad particular en 6,00m; Terreno: Área total: 2.026,00m²; Área afectada: 549,69m²; Valor c/m²: \$60,00; Avalúo terreno: \$32.981,40; Cerramiento: Bloque sin enlucir con columnas, estado muy bueno; Área: 53,20m²; Valor c/m²: \$28,05; Avalúo: \$987,36; Resumen de avalúos: Terreno: \$32.981,40; Cerramiento: \$987,36; 5% Precio de afectación: 1.698,44; AVALÚO TOTAL: \$35.667,20. Señala como fundamento de derecho de su demanda la Resolución 438/2012 de 16 de enero de 2013, suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, requerido por el Municipio para destinarlos a la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase II, Tramo A, La Primavera-La Cerámica; fundamenta su acción en los Arts. 781 a 788 y 794 a 798 del Código de Procedimiento Civil. Por lo expuesto demanda la expropiación parcial del inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, ubicado en la calle s/n, sector Rojas, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos detallados y constantes en la Resolución 438/2012, dentro de la cabida y linderos descritos; requiriendo que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad, y una vez ejecutoriada se ordene la protocolización en una de las Notarías del cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes.- Establece la cuantía, el trámite especial a seguirse, el lugar para practicar de la citación a los demandados y detalla los documentos que adjunta a la demanda.- Solicita que con fundamento en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil y por cuanto ha consignado el valor que a juicio de la entidad debe pagarse por los inmuebles afectados (fs. 19), en la primera providencia se ordene la inmediata ocupación del inmueble y se disponga la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad.- Concluye la demanda requiriendo se designe un perito para el avalúo del predio afectado, según lo dispuesto en el Art. 787 del Código de Procedimiento Civil y señala casillero para recibir sus notificaciones.- Encontrándose el proceso para resolver, se considera: PRIMERO.- La suscrita jueza es competente para resolver esta causa de acuerdo a lo establecido en el Art. 754 del



Código Adjetivo Civil en concordancia con el Art. 240 del Código Orgánico e la Función Judicial.- SEGUNDO: No se evidencia violación, ni omisión de solemnidad sustancial alguna o inobservancia al trámite legal correspondiente que puedan afectar la decisión de la causa, por lo que se declara la validez procesal.- TERCERO: La demanda ha sido calificada y aceptada a trámite, mediante auto de 13 de febrero de 2013, disponiéndose se proceda al avalúo del inmueble cuya expropiación se solicita, nombrándose como perito al Ing. Manuel Silva Váscoquez, quien posesionado del cargo, emitirá su informe en el término de quince días.- Por haberse acompañado el certificado de depósito judicial, que corresponde al valor de la expropiación (USD \$35.667,20), se dispone la ocupación inmediata del inmueble.- Se ordena la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.- Adicionalmente se dispone la citación a los demandados, quienes comparecen a fs. 29 y 30 dándose por legítimamente citados de conformidad al Art. 84 del Código de Procedimiento Civil; y, contestando la demanda, manifiestan que no están de acuerdo con el avalúo fijado por el actor por ser confiscatorio y no representar el valor real del terreno; solicitando además se ordene el pago del depósito inicial efectuado por el accionante, sin perjuicio de continuar con el proceso para que se determine el justo precio.- CUARTO: El mandato del Art. 782 del Código de Procedimiento Civil dispone La tramitación del juicio de expropiación, solo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada siempre que se trate de expropiación por causa de utilidad pública”, lo cual precisa también el Art. 453 del COOTAD que ordena que el juicio de expropiación tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble”, por lo que la Judicatura atendiendo la petición de la parte actora y de conformidad del mandato del Art. 788 del Código de Procedimiento Civil, mediante providencia de 13 de febrero de 2013 nombra como perito al Ing. Manuel Silva Váscoquez para que practique el avalúo del inmueble materia de la presente expropiación, el cual se posesionó de su cargo (fs. 57) y presentó el Informe dentro del término legal concedido; mismo que consta de fs. 61 a 72, en el cual el profesional determina que el predio cuya expropiación parcial se solicita se encuentra localizado en la calle Nápoles No. E5-194, barrio Rojas, calle San Isidro, parroquia Cumbayá del cantón Quito; así también determina las características y linderación establecidas en la declaratoria de utilidad pública; sostiene que el predio es de topografía plana con ligera pendiente hacia el linderero oriental, que el área afectada tiene forma trapezoidal que afecta la forma del área no afectada, que se encuentra en un sector consolidado, junto a la Urbanización La primavera, dispone de todos los servicios y obras de infraestructura; que su ubicación a poca distancia de centros comerciales, universidades y colegios particulares, hacen de su entorno de alta deseabilidad, una alta demanda de mercado para desarrollar proyectos habitacionales, generando una alta plusvalía y cotización; sostiene que para la determinación del precio del terreno afectado se consideran los Art. 58 de la Ley de Contratación Pública y 446 del COOTAD, es decir el precio comercial actualizado del inmueble, para lo cual procedió a realizar encuestas en el sector, precio promedio entre los valores de comercio y avalúo de otros predios afectados en la zona, obteniéndose un precio promedio de \$220,00c/m2; concluye determinando que el área de afectación es de 543,69m2 a \$220,00 c/m2 dan como resultado un avalúo de \$120.931,80, más el avalúo del cerramiento que asciende a \$987,36 dan un avalúo total del inmueble de \$121.919,16.- QUINTO: El informe pericial, es puesto en conocimiento de las partes; los demandados manifiestan (fs. 75 a 76) que el avalúo practicado aunque no cubre sus expectativas, por lo menos deja de ser confiscatorio, por lo que deberá ser calificado como un verdadero documento auxiliar del juez para que dicte la sentencia; en tanto que la Municipalidad actora impugna y rechaza el informe pericial presentado por cuanto para determinar el valor de cada metro cuadrado el perito compara erróneamente el predio afectado con inmuebles que se encuentran en el mercado y valora el predio declarado de utilidad pública con parámetros de libre oferta y demanda, lo cual provoca que el método de valoración sea indebido y carezca de objetividad; sostiene que el predio no ha sido fraccionado y que no contiene las características residenciales o comerciales otorgadas erróneamente; que no realiza el análisis detallado y claro que demuestre con valores como llegó a determinar el valor de cada metro cuadrado; por lo que solicita aclaración y ampliación del informe antes referido.- Contestada la ampliación a fs. 90 y vuelta, el perito se afirma en el documento presentado originalmente, pues asevera que corresponde a la realidad física del inmueble, a las encuestas realizadas en el sitio para determinar el precio referencial de mercado de los terrenos del sector, los precios comparativos en base a los precios investigados en forma directa, otros peritajes y vía internet; sostiene que el informe responde a un avalúo moderado comparado con el valor comercial de mercado del inmueble afectado, considerando que así lo determina el Art. 58 de la Ley de Contratación Pública y 446 del COOTAD, sostiene que la metodología utilizada responde a las normas y procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros; finalmente refiere que el avalúo comercial es el que se practica al momento de su requerimiento, tomando en consideración los precios del mercado, prescindiendo de factores especulativos, norma que ha sido aplicada al presente caso.- SEXTO.- Una vez que se ha corrido traslado con la ampliación presentada por el perito, el actor ha deducido error esencial al peritaje realizado por el Ing. Manuel Silva, solicitando que se abra la causa a prueba para demostrarlo (fs. 92 y 93).- Esta judicatura con providencia de 2 de diciembre de 2013 abre la causa a prueba a fin de que el l. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pruebe sumariamente el error esencial alegado, conforme lo dispuesto en el Art. 258 del Código de Procedimiento Civil.- Del escrito de prueba presentado por la parte actora, entre las diligencias solicitadas y proveídos dentro del término de prueba, con fecha 9 de diciembre del 2013, se practican las siguientes: 1) Se reproduce todo cuanto de autos le fuere favorable a la municipalidad; 2) Se reproduce lo dispuesto en el Art. 790 del Código de Procedimiento Civil. Se niega por improcedente la inspección judicial al inmueble materia de la causa, ya que se pide determinar o examinar la metodología utilizada por el perito designado en la presente causa, dentro del informe pericial, lo que no corresponde al objeto ni naturaleza de la inspección judicial.- Por parte de los demandados: 1) Se ha reproducido el contenido de los Arts. 252, 781, 782, 789 y 797 del Código de Procedimiento Civil; así como el auto de calificación del presente juicio y la resolución NO. 438/2013 suscrita por el Administrador General del Municipio de Quito mediante la cual se declara de utilidad pública con fines de expropiación el inmueble materia de la presente causa.- SEPTIMO.- En cuanto al error esencial alegado por la Municipalidad es menester considerar que el argumento central en el cual se fundamenta tal alegación al informe pericial, es el hecho de que el perito para calcular el valor del metro cuadrado del predio, ha comparado el inmueble materia de la expropiación con otros que se encuentran en el mercado; situación avalada por el ordenamiento jurídico que dispone que se considerará los precios comerciales y actualizados.- En este sentido, el Art. 58, inciso tercero de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Art. 449 del COOTAD, disponen que para establecer el precio de los bienes declarados en utilidad pública, se consideraran los precios comerciales y actualizados de la zona en la que está ubicado el predio afectado; es decir, la normativa precitada obliga a la autoridad expropiadora a fijar un precio real, actual y comercial o de mercado, normativa y criterio observados por el perito designado en esta causa dentro de su informe; más aún si consideramos el Art. 495 del COOTAD que determina los criterios para determinar el valor de la propiedad, cuyo literal a) reza que se considerará El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;”.- Por otro lado, la Corte Nacional de Justicia, en el Resolución No. 100-2011, de 8 de febrero de 2011, las 09h15,



publicada en el Registro Oficial No. 34 de 2 de agosto de 2013, respecto al error esencial manifiesta: ... Sobre el error esencial alegado en relación con dicho peritaje, hay que anotar que el hecho de haber establecido el perito el precio del metro cuadrado no constituye error esencial o determinante, porque para estos casos la ley prevé que el juez no está obligado a atenerse, contra su convicción, al juicio de los peritos, porque el Art. 789 del Código de Procedimiento Civil establece que en este juicio no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en la sentencia. El propósito fundamental del juicio de expropiación es fijar el valor que ha de cancelar al propietario como precio del bien".- En tal virtud, esta autoridad desecha el error esencial alegado por la parte actora así como las impugnaciones formuladas al informe pericial y su posterior ampliación constantes dentro del proceso.- OCTAVO: El juicio de expropiación, conforme lo dispone el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse en concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. Respecto a la forma de fijar el precio de la expropiación, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Resolución No. 144-2003, publicada en el Registro Oficial No. 131 de 23 de julio del 2003, claramente sostiene que: ...Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto el 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 indemnización" 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 de este mandato (bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad de mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos-, la expropiación 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, tales como superficie, calidad del terreno, dotación de servicios, configuración física, etc...."; en igual sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en su Resolución No. 87 de 25 de febrero del 2000, publicada en el Registro Oficial No. 63 de 2 de abril del 2000, transcrita en el fallo antes referido, al considerar que ...el precio que la entidad expropiante ha de cancelar al propietario, en realidad es el valor de la indemnización a que tiene derecho por el daño que sufre al ser privado del bien de su propiedad; y si bien este precio que en realidad constituye una indemnización, no es ni puede ser fuente de enriquecimiento, debe ser suficiente para que el dueño del bien inmueble expropiado pueda reponerlo por otro de equivalentes características, pues de lo contrario se estaría propiciando un empobrecimiento injusto, y en consecuencia, un abuso por parte de la autoridad, mediante un procedimiento de oculta confiscación antes que una expropiación en los términos señalados por la Constitución. Es verdad que todos los habitantes de la República estamos en el deber de colaborar con el Estado y sus entidades en el logro del bien común, pero ello no implica que sea lícito expoliarles; el ser privado de un bien, y el tener que afrontar un juicio de larga duración es en sí mismo un gran sacrificio, no puede extremarse la situación pretendiendo colocarle en situación de extremo empobrecimiento mediante el pago de un precio vil...". En el mismo sentido se han pronunciado los Jueces de la Sala de Casación, en Resolución No. 152 de 23 de febrero de 2010, dentro del juicio No. 202-2009 y en la Resolución No. 173 de 10 de marzo de 2010, dentro del juicio No. 101-2009; además, en materia de expropiación, similar criterio contiene la Resolución de la Corte Constitucional No. 005-10-SEP-CC, expedida el 24 de febrero de 2010, dentro del caso No. 0041-09-EP, cuando ha considerado: "...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...".- La Constitución de la República, en su Art. 323 y la normatividad jurídica vigente en materia de expropiaciones por causa de utilidad pública, si bien considera a esta institución como una excepción al derecho de propiedad privada, que permite al Estado destinar estos bienes expropiados a la ejecución de la obra pública o a la implementación de servicios colectivos, siempre y cuando la entidad expropiadora cumpla la condición de pagar al propietario afectado, en forma previa el justo precio, entendido también como la justa indemnización.- La supremacía de la norma constitucional impide que cualquier norma legal pueda oponérsele o contradecirla, al contrario todas las normas legales deben estar supeditadas a esta; cualquier norma o actuación contraria a los preceptos constitucionales, no tendrá valor legal alguno.- La Convención Interamericana sobre Derechos Humanos en su Art. 21 literal 2 y el COOTAD en su Art. 446, corroboran el mandato antes señalado, disponiendo que el precio o indemnización a fijarse por la Autoridad pública debe ser justo; adicionalmente y como ya se mencionó anteriormente, el Art. 58, inciso tercero de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Art. 449 del COOTAD, disponen que para establecer la mencionada indemnización, se consideraran los precios comerciales y actualizados de la zona en la que está ubicado el predio afectado; en definitiva, toda esta normativa transcrita obliga a la autoridad expropiadora a fijar un precio real, actual y comercial o de mercado.- Lo que en el presente caso no ha ocurrido, ya que el Municipio pretende pagar menos del valor por metro cuadrado del predio expropiado, pretendiendo ejecutar una confiscación prohibida por la Constitución y la Ley.- A su vez, el Art. 791 del Código de Procedimiento Civil establece que para fijar el precio, el juez no estará obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros ni por las municipalidades.- La justa valoración conlleva al Juzgador a buscar y establecer, en base a su sana crítica, al auxilio de los peritos y a su percepción de los documentos acompañados a la demanda y de los contenidos procesales, un equilibrio entre una compensación justa y equitativa para el expropiado y el beneficio público por la ejecución de la obra pública; en este tipo de procesos se hace imperiosa la necesidad del Juez de recurrir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, la calidad del suelo, la ubicación y servicios con que cuenta el inmueble, la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir otro bien de similares características, para establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial sufrida, si ha existido o no plusvalía del bien y si esta es producto directo de la obra pública, así como otros elementos similares.- La Corte Suprema de Justicia, en el fallo No. 505-99, de 6 de octubre de 1999, publicado en el Registro Oficial No. 333 de 7 diciembre del mismo año, al respecto manifiesta: ... 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...".- En este sentido, si bien se ha desechado el error esencial alegado por el accionante respecto del informe pericial realizado por el Ing. Manuel Silva, la juzgadora considera que en dicho informe y posterior ampliación no se



especifica si el perito consideró lo ordenado en el literal b) del Art. 449 del COOTAD; esto es que, al avalúo comercial actualizado del inmueble se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años, por lo que al no existir tal puntualización el precio de cada metro cuadrado del inmueble podría estar sobrevalorado, más aún si tomamos en consideración precisamente la construcción de la denominada Ruta Viva" que atraviesa el sector.- Por lo que, al amparo del inciso segundo del Art. 262 del Código Adjetivo Civil, esta autoridad considera el precio de cada metro cuadrado del inmueble materia de la presente causa establecido en el informe pericial como meramente referencial; por lo que al no estar obligada a atenerse contra su convicción al juicio de los peritos lo modifica y reduce, considerándose como valor por cada metro cuadrado del inmueble a expropiarse la suma de \$190,00; no así el valor asignado al cerramiento el cual se lo considera en todas sus partes.- Por lo expuesto y fundamentada en lo dispuesto en los artículos, 113, 114, 115, 119, 781 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; 446 del COOTAD, 18 y 240 del Código Orgánico de la Función Judicial; 75, 76 numerales 1) y 4), 169 y 323 de la Constitución de la República del Ecuador, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, desechándose el error esencial alegado por la parte accionante, se acepta la demanda y en consecuencia se declara la expropiación parcial del inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, ubicado en la parroquia Cumbayá, sector Rojas, calle sin nombre del cantón Quito.- Acogiendo parcialmente el informe pericial presentado, se fija como precio justo o indemnización de la parte del inmueble expropiado, la suma de CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USD\$105.428,46); valor al cual se agregará el cinco por ciento (5%) previsto en el COOTAD como precio de afectación; descontándose la cantidad consignada con la demanda por el actor.- Los linderos del inmueble expropiado son: NORTE: Propiedad del afectado en 47,30m; SUR: Propiedad particular en 46m; ESTE: Propiedad de Reyes Silva Carlos Eduardo en 16m; y, OESTE: Propiedad particular en 6m; el área o Superficie Total Expropiada es de 549,69m².- Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías del cantón e inscribese en el Registro de la Propiedad, a fin de que sirva de título de propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del Art. 337 del Código de Procedimiento Civil, elévese en consulta al Superior el contenido de esta resolución.- Sin costas ni honorarios que regular.- NOTIFIQUESE.----- CORTE PROVINCIAL DE JUSTIFICA DE PICHICNAH - SALA CIVIL Y MERCANTIL. Quito, viernes 31 de Julio del 2015, las 11h47. VISTOS: Para resolver los recursos de apelación interpuestos tanto por el Procurador Metropolitano, representante legal como judicial del Distrito Metropolitano de Quito, como por los demandados Gonzalo Montaluisa y Blanca Salazar Castro de la sentencia dictada por la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Jueza Octavo de lo Civil de Pichincha, así como por consulta legal, se considera: 1.- ANTECEDENTES: ACCIÓN, CONTRADICCIÓN, SENTENCIA DE PRIMER NIVEL: Marco Antonio Ulloa Parra, en calidad de Subprocurador Metropolitano, como representante legal y judicial del Distrito Metropolitano, calidad que la acredita con la documentación certificada que adjunta, presenta la siguiente demanda de expropiación: A) Que los demandados son los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odilia Salazar Castro; B) Fundamentos de Hecho: Que el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts.446 a 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante Resolución No.438/2013 de 16 de enero de 2013, resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, requerido por el Municipio para destinarlos a la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase II Tramo A la Primavera - La Cerámica con los siguientes datos técnicos: Expropiación: Parcial; Propietarios: Cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro; Clave Catastral: 10015-04-033; Predio No.336986; UBICACIÓN: Parroquia: Cumbayá; Sector: Rojas; Zona Tumbaco; Calle: Sin nombre; LINDEROS DE LA AFECTACIÓN: Norte: Propiedad del afectado en 47,30 metros; Sur: Propiedad particular en 46,00 metros; Este: Propiedad de Reyes Silva Carlos Eduardo en 16,00 metros; y, Oeste: Propiedad particular en 6,00 metros; TERRENO: Área total terreno: 2.026,00 metros cuadrados; Área afectada: 549,69 metros cuadrados; Valor c/m²: \$60,00; Avalúo terreno: \$32.981,40; Cerramiento: Bloque sin enlucir con columnas, estado muy bueno; Área: 53,20 metros cuadrados; Valor c/m²: \$28,05; Avalúo: \$987,36; Resumen de avalúos: Terreno: \$32.981,40; Cerramiento: \$987,36; 5% Precio de afectación: 1.698,44; AVALÚO TOTAL: \$35.667,20. C) Fundamentos de Derecho: Resolución 438/2012 de 16 de enero de 2013, suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitida y notificada al afectado el 16 de enero del 2013, mediante la cual resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, requerido por el Municipio para destinarlos a la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase II, Tramo A, La Primavera - La Cerámica; fundados en el contenido de los Arts.781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, y 788 del Código de Procedimiento Civil y cumpliendo las exigencias legales requeridas por los Arts.794, 795, 796, 797 y 798 ibídem; D) Cosa, cantidad o hecho que exige: Que en base a los fundamentos de hecho y derecho demanda la expropiación parcial del inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, ubicado en la calle s/n, sector Rojas, parroquia Cumbayá, de conformidad con los datos técnicos detallados y constantes en la Resolución No.438/2012, dentro de la cabida y linderos descritos; requiere que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad, y una vez ejecutoriada se ordene la protocolización en una de las Notarías del cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales consiguientes; E) La cuantía la fija en US\$35.667,20; F) Que el trámite es especial establecido en la sección 19 del Título II del Libro II del Código de Procedimiento Civil; G) Determina el lugar donde deben ser citados los demandados; H) Adjuntan a la demanda: 1.- Documentos que acredita la calidad en la que comparece; y, 2.- Copias Certificadas de las Resolución No. 438/2012 de 16 de enero de 2013 Certificado del Registro de la Propiedad; I) Fundamentado en el Art.797 del Código de Procedimiento Civil, consigna el valor que a juicio de la entidad demandante debe pagarse por los inmuebles afectados, solicitando que en primera providencia ordene la inmediata ocupación del inmueble, así como disponer la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, para los fines legales consiguientes. Que para ejecutar la orden de ocupación inmediata de los predios y en atención al pedido y base legal que anteceden, se contará con uno de los señores Alguaciles Mayores y Depositarios Judiciales del Cantón. J) Según lo dispuesto en el Art.787 del Código de Procedimiento Civil, solicita se designe perito, para que avalúe el predio afectado, para lo cual se señalará día y hora, para que tome posesión del cargo, concediéndole el término prudencial para la presentación de su informe; y, K) Señala casilla judicial y correo electrónico para recibir posteriores notificaciones, así como faculta a los abogados Germán Pazmiño Garcés, Jessica García Coello, Danny Guerra Acosta y Alina Alvarado Escobar y al doctor Juan Fernando Almagro Simbaña, para que individual o conjuntamente suscriban los escritos necesarios en defensa de los intereses de la Municipalidad; 1.2.- A fs.28, consta el auto mediante el cual se califica la demanda la acepta al trámite especial, disponiendo entre otros lo siguiente: 1.- Que se proceda al avalúo pericial del inmueble cuya expropiación se solicita; nombra perito, señala día y hora de su posesión al cargo, así como el término en el cual emitirá su



informe a partir de la fecha de citados que sean los demandados; 2.- Por cuanto en el certificado de depósito judicial que adjunta, consta el valor que a juicio de la Institución demandante corresponde al precio del inmueble materia de la expropiación, ordena la inmediata ocupación del mismo, conforme lo dispone el Art.797 del Código de Procedimiento Civil; 3.- Que de acuerdo con el Art.1000 ibídem se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito; 4.- Que se cite a los demandados cónyuges GONZALO MONTALUISA y BLANCA ODILA SALAZAR CASTRO, en el lugar indicado; a fin de que dentro del término de quince días de citados, hagan valer los derechos que les asiste; para el efecto, comisionese al Teniente Político de la parroquia Cumbayá; 4.- Que se agregue la documentación presentada; 1.3.- A fs.29 y 30 comparecen los demandados Gonzalo Montaluisa y Blanca Salazar Castro, indicando: 1.- Que conocen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ha iniciado un juicio de expropiación en su contra por lo que de acuerdo con el Art.84 del Código de Procedimiento Civil, se dan por citados con la demanda propuesta; 2.- Que no están de acuerdo con el avalúo fijado por el actor por ser confiscatorio y no representa el valor real del terreno; 3.- Que de acuerdo con el Art.252 del Código de Procedimiento Civil, se ha designado perito calificado, quien se posesionara y deberá presentar su informe en el término establecido; 4.- En base al Art.58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Que al referirse a la expropiación en su parte pertinente señala que "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, sin perjuicio de recibir a cuenta del precio final que se disponga pagar el valor que preliminarmente ha propuestos la institución pública", motivo por el cual solicitan se ordene el pago del depósito inicial efectuado por la parte actora, sin perjuicio de que se continúe con el juicio, para determinar el justo precio. Que la norma legal antes transcrita, es clara y desde el punto de vista lógico, tiende a alivianar el peso económico o perjuicio que sufre el afectado, al ser desposeído de su predio; y, 5.- Señala casillero judicial, así como autoriza al Dr. Pedro Freire López, como su abogado defensor, a quien facultan para que suscriba cuantos escritos fueren necesarios en defensa de sus intereses; 1.4.- A fs.53, se encuentra la Razón de Inscripción, conferida por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano que indica: Con esta fecha queda inscrito la presente DEMANDA en el: REGISTRO DE DEMANDAS, tomo 144, repertorio(s) – 20110 miércoles, 13/03/2013, 03:20:17; 1.5.- De fs.70 a 72, consta el informe suscrito por el Ing. Manuel Silva V.; y ampliación de fs.90; el cual la parte actora alegó error esencial; motivo por el cual se concede el término de 4 días para que pruebe sumariamente dicho error; 1.6.- A fs.114, el juez a quo, dicta sentencia el 15 de agosto del 2014, a las 14h00, la cual en su parte resolutive indica: ...desechándose el error esencial alegado por la parte accionante, se acepta la demanda y en consecuencia se declara la expropiación parcial del inmueble de propiedad de los cónyuges Gonzalo Montaluisa y Blanca Odila Salazar Castro, ubicado en la parroquia Cumbayá, sector Rojas, calle sin nombre del cantón Quito.- Acogiendo parcialmente el informe pericial presentado, se fija como precio justo o indemnización de la parte del inmueble expropiado, la suma de CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USD\$105.428,46); valor al cual se agregará el cinco por ciento (5%) previsto en el COOTAD como precio de afectación; descontándose la cantidad consignada con la demanda por el actor.- Los linderos del inmueble expropiado son: NORTE: Propiedad del afectado en 47,30m; SUR: Propiedad particular en 46m; ESTE: Propiedad de Reyes Silva Carlos Eduardo en 16m; y, OESTE: Propiedad particular en 6m; el área o Superficie Total Expropiada es de 549,69m².- Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías del cantón e inscribese en el Registro de la Propiedad, a fin de que sirva de título de propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del Art. 337 del Código de Procedimiento Civil, elévese en consulta al Superior el contenido de esta resolución.- Sin costas ni honorarios que regular..."(Sic); de esta resolución tanto por el Procurador Metropolitano, representante legal como judicial del Distrito Metropolitano de Quito, como los demandados Gonzalo Montaluisa y Blanca Salazar Castro, interponen recurso de apelación. 2.- COMPETENCIA DEL TRIBUNAL Y VALIDEZ PROCESAL: 2.1.- Este Tribunal mediante sorteo legal, es el competente para conocer y resolver el presente tanto los recursos de apelación, de conformidad con el Art. 208.1 del Código Orgánico de la Función Judicial, como la consulta legal; 2.2.- El proceso es válido, por haberse respetado y observado en su tramitación todas y cada una de las normas procesales que al juicio de expropiación le corresponden, cumpliéndose las formalidades que el Código de Procedimiento Civil exige, sin apreciarse que en su desenvolvimiento omisión de solemnidad sustancial que pueda influir en la decisión de la causa. 3.- NORMATIVA APLICABLE A LA INTERPOSICIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN EN EL JUICIO DE EXPROPIACIÓN: 3.1.- Normativa que entrega de manera general el Código de Procedimiento Civil: Art.323.- Apelación es la reclamación que alguno de los litigantes u otro interesado hace al juez o tribunal superior, para que revoque o reforme un decreto, auto o sentencia del inferior." Art.326.- Se puede apelar de las sentencias, de los autos y de los decretos que tienen fuerza de auto. Sin embargo, no son apelables los autos o decretos que no ocasionan gravamen irreparable en definitiva, ni aún cuando condenen en costas y multas; y, en general, toda decisión a que la ley deniegue este recurso. Tampoco son apelables las providencias sobre suspensión o prórroga de términos, las que conceden términos para pruebas, las que manden practicarlas, las que califiquen interrogatorios, las que concedan términos extraordinarios, y las demás de mero trámite." 3.2.- Normativa específica del Código de Procedimiento Civil para el juicio de expropiación: Art. 782.- 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." Art. 792.- De la sentencia que se dicte, habrá recurso de apelación en el efecto devolutivo. Elevados los autos al superior, éste fallará por el mérito del proceso y sin otro trámite. 4.- MARCO LEGAL DE LA EXPROPIACIÓN: 4.1. El Art.446 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización establece: Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley."; y, el Art. 453 ibídem, señala: Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble"; 4.2.- Para fijar el justo precio del bien expropiado, el Art.449 del Código Orgánico de Organización Territorial ha fijado los siguientes parámetros: Mediante el avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. El órgano competente del gobierno autónomo descentralizado, para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo: a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar. b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y, c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por



sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con la ley de la materia". En este sentido, la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, en distintos fallos, entre ellos en la Resolución No. 566-2010 emitida en el Juicio No. 1030-2009, ha venido sosteniendo el siguiente criterio: ... 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; El artículo 33 de la Constitución de 1998 disponía: Para fines de orden social determinados en la ley, las instituciones del Estado, mediante el procedimiento y en los plazos que señalen las normas procesales, podrá expropiar, previa justa valoración, pago e indemnización, los bienes que pertenezcan al sector privado. Se prohíbe toda confiscación". El artículo 323 de la actual Constitución establece: Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y del bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o de 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 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 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 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 de 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 indemnización" imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito. 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- la expropiación 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. 0005-10-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...); 5.- MOTIVACION: 5.1.- En conformidad con el Art.792 del Código de Procedimiento Civil, en el juicio de expropiación, el superior debe fallar por el mérito del proceso y sin otro trámite, esto es apreciando la prueba en conjunto y de acuerdo a las reglas de la sana crítica; 5.2.- El juez a quo, en virtud del Art.788 del Código de Procedimiento Civil, con el fin de establecer el valor del inmueble expropiado, ha designado como perito al Ing. Manuel Silva V., quien presenta informe que consta de fs.70 a 72 y ampliación a fs.90, documento el cual indica: 1.- Que de la constatación física realizada al predio, se pudo verificar, que el inmueble es de topografía plana con ligera pendiente hacia el lindero Oriental, el área afectada tiene forma trapezoidal, que afecta la forma del área no afectada, se encuentra localizado en un sector consolidado, junto a la Urbanización La Primavera, dispone de todos los servicios y obras de infraestructura como son: Calles asfaltadas/ con bordillos y veredas, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono.- Que su ubicación a poca distancia de los centros comerciales como son el ESCALA; Paseo San Francisco, Malí Ventura; universidades y Colegios, San Francisco, Central, Spellman, Alemán,, José Englant, William Shakespeare, Británico Internacional, etc., hacen de su entorno de alta deseabilidad, una alta demanda de mercado, para desarrollar proyectos habitacionales, generando una alta plusvalía y cotización; que para la determinación del precio del terreno afectado, se considera lo que manda el Art. 58 de la actual Ley de Contratación Pública, y el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial; 2.- Que el precio comercial actualizado del inmueble, para lo cual se procedió a realizar encuestas sector, considerándose que el mismo se encuentra en una zona de alta plusvalía y deseabilidad, tratándose de un lote con vista panorámica; habiéndose obtenido un precio promedio entre los valores de comercio,



compra venta, publicidades de venta en la prensa e internet, avalúos de otros predios afectados en la zona, etc., cuyo detalle se adjunta, un precio promedio US\$220,00 C/m²; para luego evaluar el inmueble, tomando en cuenta el área de afectación 549,69 m², en USD120.931,80 y el Cerramiento en US\$987,36, los cuales sumados entregan un avalúo total de US\$121.919,16; y, 3.- Que el informe pericial presentado responde a un avalúo moderado, comparado con el valor comercial de mercado del inmueble afectado, considerando que así determina el Art.58 de la Ley de Contratación Pública al tratarse de inmuebles declarados de utilidad pública y Art.446 del Código Orgánico de Organización Territorial Autónomo y Descentralizado. Que existen varias metodologías y procedimientos técnicos para realizar avalúos de inmuebles, en el presente caso se buscó uno que tenga relación con el inmueble afectado, aplicándose normas y procedimientos establecidos por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros DIN AC, en base a los reglamentos y manuales de procedimientos de la Institución. Que según el contenido del Registro Oficial N° 282 publicado el 25 de Septiembre de 1.989 referente al Reglamento de Avalúos, se establece: Art.3 a) AVALÚO CATASTRAL: Es el valor con que constan los predios en el Catastro y está conformado por la suma de todos los elementos constitutivos de un inmueble. b) AVALÚO COMERCIAL: Es el que se practica al momento de su requerimiento, tomando en consideración para el efecto los precios del mercado, prescindiendo de factores especulativos. (Norma aplicada en forma comparativa en el presente caso, por el perito.) c) AVALUO IMPONIBLE: Es aquel que sirve de base para la liquidación del impuesto predial. Que las normas jurídicas que indican el procedimiento para efectuar el avalúo comercial con precios actualizados del inmueble afectado, elementos que el Juzgador deberá tomar en cuenta al momento de resolver; 5.3.- El informe pericial es un documento que pormenorizadamente describe la propiedad y para su avalúo, ha sustentado en parámetros comparativos así como en el precio referencial de inmuebles de venta en el sector, motivo por el cual ha sido impugnado por el Subprocurador Metropolitano (e); pues éste considera que el inmueble se encuentra fuera del comercio, y por lo mismo, no se puede realizar dicha comparación. 5.4.- El único objetivo del juicio de expropiación, de acuerdo con el Art.782 del Código de Procedimiento Civil, es determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada; 5.5.- El Art.791 del Código de Procedimiento Civil, resulta concordante con el inciso segundo del Art.262 ibídem, y entregan con ello la posibilidad de que el Juzgador fije el precio materia de la expropiación es por ello que este Tribunal debe considerar los únicos parámetros que se encuentran en el proceso, esto es: 1.- Los datos técnicos y valorativos sobre la afectación parcial del inmueble con clave catastral No.10015-04-033, predio No.336986, fs.13, por medio del cual establece como precio del terreno USD32.981,40 y del cerramiento US\$987,36; en el cual el propio actor considera en la demanda el 5% de afectación US\$1.698,44; sumados los cuales entregan como avalúo total US\$35.667,20; y, 2.- Los datos que proporciona el informe pericial, terreno US\$120.931,80, cerramiento US\$987,36, dando un avalúo total de US\$121.919,16. Datos éstos que denotan diametral diferencia entre el avalúo del uno con el otro, entregando con ello una pauta importante que debe ser considerada, para no perjudicar a la parte actora como promotora de una construcción con la que se beneficia toda una colectividad como es la Vía de Integración de los Valles Nororientales de Quito Ruta Viva", así como tampoco a los demandados, quienes eran los propietarios del bien inmueble materia de la expropiación; 6.- CONCLUSIÓN: Por las razones antes expuestas este Tribunal, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, niega el recurso de apelación formulado por la parte demandada, acepta parcialmente el recurso interpuesto por la actora, en cuanto a que reforma la sentencia subida en grado, respecto del precio del inmueble, determinando el mismo en US\$100.000,00, como valor total del predio materia de expropiación, al cual se agregará el 1% adicional al monto de la indemnización de conformidad con el Art.451 del COOTAD, debiéndose descontar al valor resultante, la cantidad consignada por el actor esto es US\$35.667,20; en lo demás se confirma la sentencia venida en grado. De esta manera también queda absuelta la consulta.- Notifíquese.----- CORTE PROVINCIAL DE JUSTIFICA DE PICHICNAH - SALA CIVIL Y MERCANTIL. Quito, lunes 21 de Septiembre del 2015, las 08h55. VISTOS: Agréguese al proceso el escrito que antecede. Para resolver la solicitud de ampliación formulada por el Dr. Marco Proaño Durán, Subprocurador Metropolitano de Patrocinio de Quito y que consta a fjs. 35 y 36, se considera: PRIMERA.- Con esta petición se ha dado traslado a la parte contraria, quien la ha contestado; SEGUNDA.- Este recurso horizontal ha sido interpuesto dentro del término legal; TERCERA.- Procede la ampliación cuando no se hubiere resuelto alguno de los puntos controvertidos, o se hubiere omitido decidir sobre frutos, intereses o costas, conforme prescribe el Art. 282 del Código de Procedimiento Civil; y, CUARTA.- En este caso la sentencia de 31 de julio del 2015, las 11h47, luego del análisis efectuado y fundamentación legal que consta de manera especial en los numerales 4 y 5, resuelve lo que corresponde en derecho, tomando en cuenta la prueba aportada por las partes procesales. El pedido de ampliación en los términos que consta en escrito de fs. 35 y 36, en base a la normativa que señala, intenta que el Tribunal altere el sentido de la resolución, situación prohibida por el Art.281 del Código de Procedimiento Civil, por tal motivo no procede y se niega.- Notifíquese.- ----- UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. PROVINCIAL DE PICHINCHA DE PICHINCHA. Quito, martes 20 de marzo del 2018, las 14h43, Vistos.- Avoco conocimiento de la presente causa, en mi calidad de Jueza de la Unidad Judicial Civil del D.M.Q.- En lo principal, agréguese al proceso, el escrito que antecede, en atención al mismo, se dispone que el señor secretario proceda a sentar la razón de ejecutoria de la sentencia constante dentro de la presente causa, conforme lo dispuesto en providencia de fecha 27 de abril del 2017, las 10h42.- Notifíquese .-.-.-.-.- Adquirido, originalmente el lote de terreno número tres y lote cuatro situados en la Parroquia Cumbaya de este Cantón, por los cónyuges GONZALO MONTALUISA y BLANCA SALAZAR CASTRO, adquirió el LOTE DE TERRENO número TRES y, LOTE DE TERRENO número CUATRO situados en la parroquia CUMBAYA de este Cantón, mediante adjudicación por partición con Trinidad Velásquez Castro, según escritura otorgada el diez y nueve de agosto de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita el OCHO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.-

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: CIENTO UN MIL Dolares de los Estados Unidos de América. --(tomar valor de la hoja de transferencia)-- Se ha verificado, el pago de impuestos tasas y contribuciones por esta transferencia, conforme exige la ley.-

Gravámenes y Limitaciones

NINGUNO.-



Observaciones

Se ha presentado el certificado de gravámenes Número de Trámite: 416494, Número de Petición: 726658, Fecha de Petición: 15 de Julio de 2019 a las 14:19, Número de Certificado: 537140, Fecha emisión: 24 de Julio de 2019 a las 11:51, Responsable: MBCS, EL REGISTRADOR.-

Inscriptor: AEFV

Revisor: AEFV

Documento firmado electrónicamente

