

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción: 4 de Junio de 2019 a las 10:34
Nro. Inscripción: 15820
Fecha de Repertorio: 11 de Abril de 2019 a las 14:23
Nro. Repertorio: 2019029376
Nro. Tramite: 553598
Nro. Petición: 593052
Libro: PROPIEDAD
Entidad: NOTARIA CUADRAGESIMA QUINTA de QUITO
Tipo de Contrato: TRANSFERENCIA DE DOMINIO
Parroquias NAYON

Comparecientes

TRADENTE: COMPAÑÍA CAVSTATES S.A. , R.U.C.: 1792043301001, legalmente representado, domiciliado en el LOTE NO. 17 DE LA PARCELACION DE LA HACIENDA MIRAFLORES, PARROQUIA NAYON BENEFICIARIO - ADQUIRENTE: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , R.U.C.: 1760003410001, legalmente representado, domiciliado en CHILE Y VENEZUELA ESQUINA

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó una copia certificada de la SENTENCIA DE EXPROPIACIÓN PARCIAL DE INMUEBLE POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, dictada por el JUZGADO DÉCIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, de fecha 01 de Diciembre del 2010, las 08h30; y, por la SALA DE LO CIVIL MERCANTIL, INQUILINATO Y MATERIAS RESIDUALES DE LA CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA, de fecha 09 de Septiembre del 2011, las 11H06, debidamente protocolizadas ante la NOTARIA CUADRAGESIMA QUINTA de QUITO con fecha 8 de Abril del 2019, las mismas que copiadas textualmente son como siguen:

Objeto

COPIA TEXTUAL: "JUZGADO DÉCIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.- Quito, 01 de DICIEMBRE del 2010.- Las 08h30.- VISTOS.- DUNKER MORALES VELA, Subprocurador Metropolitano, delegado de los señores Alcalde y Procurador Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en virtud de la delegación constante en la resolución No. A-003 del 18 de agosto de 2009 en concordancia con el oficio No. 762 del 23 de octubre de 2009 conforme lo demuestra con la documentación adjunta, comparece a fs. 24 y 25 de los autos y después de exponer sus generales de ley, dice: Que el Consejo del Distrito Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 04 de julio de 2009, ha resuelto declarar de utilidad pública e interés social, con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de la compañía Cavstates S.A., requerido por la Municipalidad para la consolidación del área de protección ecológica colindante con la Av. Simón Bolívar y entregarlo a la Federación Ecuatoriana de Futbol, detallando los datos técnicos del inmueble que se demanda la expropiación. Con los antecedentes expuestos y una vez cumplido todos los requisitos que establece la Ley de Régimen Municipal, conforme consta de los documentos adjuntos, fundándose en lo establecido en los Arts. 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788 del Código de Procedimiento Civil, demandan la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la compañía Cavstates S.A., legalmente representada por su presidenta ejecutiva Carla Avellán Pinto dentro de la cabida y linderos que indican para que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la expropiación, una vez ejecutoriada ordenará se protocolice en una de las Notarías del Cantón y se inscriba en el Registro de la Propiedad para que surta los efectos legales consiguientes. Admitida que ha sido la causa a trámite, se ha dispuesto citar a la compañía demandada, por cuanto los actores han acompañado copia del valor del cheque dado en depósito por el monto de la expropiación, se ha ordenado la ocupación inmediata del inmueble, se ha nombrado perito para que realice el avalúo y una vez agotado el trámite de ley, encontrándose al estado de resolver. Se considera: PRIMERO.- Por no advertirse omisión de solemnidad sustancial que pueda influir en la decisión de la causa, se declara su validez procesal.- SEGUNDO.- La compañía Cavstates S.A., legalmente representada por su presidenta ejecutiva Carla Avellán Pinto, ha comparecido a juicio de fs. 38, dándose por citada y fijando domicilio Judicial, comparecencia esta que ha quedado suplido el acto de citación por así disponer el Art. 84 del Código de Procesal Civil, cuyo texto, dice: forma de considerarse citada o notificada una de las partes.- si una parte manifiesta que conoce determinada petición o providencia, o se refiere a ella en escrito o en acto del cual quede constancia en el proceso, se considerará citada o notificada en la fecha de presentación del escrito o en la del acto a que hubiere concurrido", entonces, al haber comparecido a juicio la representante legal de la compañía demandada, sin lugar a duda en aplicación a la norma referida, se considera citada en legal y debida forma.- TERCERO.- El Art. 781 del Código de Procedimiento Civil, dice que nadie podrá ser privado de su bien raíz, sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales para la construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones; así también, el Art. 786 Ibídem, indica los documentos que deben acompañarse a la demanda de expropiación. En el presente caso, los personeros municipales, con la documentación adjunta de fs. 1 a 23 de los autos, en copias debidamente certificadas, han justificado los presupuestos establecidos en las disposiciones legales invocadas, con los siguientes documentos: a) Certificado del Registro de la Propiedad, documento con el cual justifica que la demandada es la propietaria del bien raíz a expropiarse; b) resolución de declaratoria de utilidad pública de 4 de julio de 2009, efectuada por parte del Municipio actor, con lo que se demuestra de la existencia de tal declaratoria previo a la iniciación del juicio, que se exige como requisito imperativo; c) plano del inmueble materia de enjuiciamiento, con este se ha individualizado la parte del cual pretende sea declarada la expropiación del bien raíz; y, d) cheque certificado de depósito de la Institución Pública actora en esta Judicatura,



según consta del certificado de depósito judicial de fs. 27, por lo que se ha dado paso a la ocupación urgente, por haber acompañado el precio que a juicio del demandante debía pagarse por lo expropiado, según así dispone el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil.- CUARTO.- El Art. 782 del Código Adjetivo Civil, señala que el objeto del juicio de expropiación tiene como finalidad, determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública, y con ese fin, en acatamiento a la norma citada y en armonía con el Art. 256 del Código Procesal Civil, se ha procedido a nombrar perito para el avalúo del bien raíz en litigio al Ing. Francisco Herrera, quien luego de haberse posesionado de su cargo, dentro del respectivo término, cumpliendo con su cometido, concluye indicando que el avalúo del inmueble objeto del litigio asciende a la suma total de \$ 508.329,04, habiendo con el contenido de este, corrido traslado a las partes, mismo que ha sido impugnado, alegando error esencial por la Institución actora, error que ha sido desechado previo el trámite de rigor.- QUINTO.- El Art. 781 del Código de Procedimiento Civil, al referirse al Juicio de Expropiación, señala que nadie puede ser privado de su propiedad raíz, en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de la sección 19a; sin perjuicio de lo que dispusiere las leyes especiales sobre la expropiación para construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones; así también, el Art. 782 del citado Código al referirse al objetivo del juicio de expropiación, dice, que tiene por determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trate de expropiación por causa de utilidad pública, misma que sólo puede ser declarada, por el Estado y las demás Instituciones del Sector Público, de acuerdo con las funciones que le son propias y siempre que tal declaración sea probada, es por ello que y con el fin de dar cumplimiento al citado Art. 782, en concordancia con el Art. 788 Ibídem, se ha nombrado perito en la persona del Ing. Francisco Herrera, informe que ha sido presentado dentro del término concedido para el efecto.- SEXTO.- El Art. 790 del Código Procesal Civil, nos inteligencia el cómo fijar el precio de pagarse por concepto de indemnización, tomando en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompaña a la demanda, por otro lado el Art. 242 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, al referirse al avalúo de los bienes, señala que éstos se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de realizarse 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. Las mejoras realizadas con posterioridad a la iniciación del expediente de expropiación, no serán objeto de indemnización, el artículo subsiguiente, señala que entratándose de bienes expropiados se seguirán las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, por ello es preciso referirnos al inciso segundo del Art. 262 del último de los códigos citados, que reza, no es obligación del Juez atenerse contra su convicción al juicio de los peritos. En cuanto al mandato previsto en de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en los artículos mencionados en este considerando, vemos que establece una fórmula de cálculo valorativo para los casos de expropiación, esto es que no debe tomarse en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motivo la expropiación y sus futuras ampliaciones, mejoras realizadas con posterioridad a la iniciación del expediente, a lo cual cabe hacer la siguiente acotación: si bien es cierto, la declaratoria de utilidad pública, ha sido efectuada el 4 de julio de 2009, pero no es menos cierto que desde aquella fecha, hasta la elaboración de la pericia, la Institución no ha demostrado la plusvalía que ha resultado como consecuencia de dicho proyecto que motivo la expropiación, lo que debía demostrarse técnicamente, con el objeto de considerar valores que no puedan formar parte del pago del valor cuantificado pericialmente; pero es de recalcar por la fecha de declaratoria, es reciente, que no podía haber ganado considerable plusvalía en poco tiempo, es decir, no se puede entender que no hubo mayor incidencia en su valoración. También se alegado que se ha hecho una valoración sobre dimensionada sobre el talud, que no representa el valor del metro cuadrado calculado por el perito Herrera, pero de las fotografías anexas de fs. 44 a 48, visualmente se puede apreciar que no hay tal talud, que existió originalmente, sino que este se formo a consecuencia de la plataforma que las maquinarias del constructor de la obra para la Federación Ecuatoriana de Fútbol trabajó construyendo las canchas, a entender que así ha ocurrido, se apreciado por la judicatura según el acta de inspección de fs. 83 y 84, y así los fallos de triple reiteración de la Corte Suprema de Justicia, publicados por el Consejo Nacional de la Judicatura, pág. 503, resolución 271-2001, del 24 de septiembre de 2001, nos dice en que entratándose de juicios de expropiación, debe proceder a la justa valoración o justo precio, lo que deberá hacer el juez al momento de dictar la sentencia, valorado de acuerdo a la regla de la sana crítica. En suma, siguiendo la regla del procedimiento establecido en la ley, como es el Art. 113 del Código Citado, la carga de la prueba de los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio, corresponde al actor, en el caso que nos ocupa, la Municipalidad, debió demostrar las posibles rebajas del valor del bien raíz, a consecuencia de la plusvalía que podía haber adquirido, durante el tiempo desde la declaratoria a la fecha de elaboración pericial, pero esta posible prueba, técnicamente no se encuentra demostrada, por lo que queda sin sustento tal alegación. Por las consideraciones que preceden, de conformidad con los Arts. 781, 782, 783, 791, 793 y 797 del Código de Procedimiento Civil Codificado y 324 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda y se declara la Expropiación parcial del inmueble de propiedad de la compañía Cavstates S.A., legalmente representada por su presidenta ejecutiva señora Carla Avellán Pinto, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para destinarlo a la consolidación del área de protección ecológica colindante con la Av. Simón Bolívar y entregarlo a la Federación Ecuatoriana de Fútbol, bien ubicado en la Av. Simón Bolívar, lote No. 17 de la Parcelación Miraflores, de la parroquia Nayon, perteneciente al Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos: NORTE.- En 128,98 m con propiedad del cementerio Monte Olivo C.A.; SUR.- En 46,27 m con propiedad de Simbaña Rengifo María y Hnas; ESTE.- En 183,51 m con borde superior del talud a la Av. Simón Bolívar; y, OESTE.- En 126,27 m con propiedad del Municipio de Quito, siendo la cabida total en 13.377 m², disponiéndose a la Municipalidad Quiteña pague a la compañía Cavstates S.A., legalmente representada por su presidenta ejecutiva señora Carla Avellán Pinto, la suma de \$ 481.572, dólares, a razón de \$ 36.00 cada m², precio que se ha fijado tomando en consideración de resoluciones dictadas de predios que tienen aparentes características y que obran del proceso, que también se encuentran ubicadas en sector. Ejecutoriada que sea esta resolución, confiérase copias debidamente certificadas de este fallo e informe pericial de fs. 44 a 54, a fin que sean protocolizadas en una de las Notarías de esta localidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que sirva de suficiente título de propiedad de la Municipalidad Capitalina.- Cancélese la inscripción de la demanda dispuesta mediante providencia de 06 de enero del 2010, las 09h39, fs. 35, y practicada a fs. 41, para cuyo efecto notifíquese al señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito.- De conformidad con el Art. 337 del Código Adjetivo Civil, élévase este fallo en consulta al superior.- Sin costas ni honorarios que regular.- NOTIFIQUESE.- DR. CARLOS FERNÁNDEZ IDROVO JUEZ.------ CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA, SEGUNDA SALA DE LO CIVIL, MERCANTIL, INQUILINATO Y MATERIAS RESIDUALES. Quito, viernes 9 de septiembre del 2011, las 11h06. VISTOS: Dunker Morales Vela, Subprocurador Metropolitano, delegado del Alcalde y del Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, demanda a la compañía Cavstates Sociedad Anónima, representada por Carla Avellán Pinto, como Presidenta



Ejecutiva, la expropiación de un inmueble de propiedad de la demandada, inmueble requerido por la Municipalidad para la consolidación del área de protección ecológica colindante con la Av. Simón Bolívar y el entregado a la Federación Ecuatoriana de Fútbol. El actor dice que el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, en sesión de 4 de julio del 2009, de conformidad con los artículos 63 numeral 11, 237, 239 y siguientes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada en concordancia con los artículos 8 num. 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y Secciones I y II del título innumerado Procedimiento Expropiatorio y del Establecimiento de Servidumbres", agregado a continuación del Título 1 del Código Municipal, por la Ordenanza Metropolitana 0181, resolvió declarar de utilidad pública e interés social, con fines de expropiación parcial, y dictar el acuerdo de ocupación urgente del inmueble de propiedad de la compañía Cabstates S.A., comprendido dentro de los linderos que constan en la ficha de expropiación con un área afecta de 13.377,08 m². Con estos antecedentes, amparado en los artículos 781 al 788 del Código de Procedimiento Civil pide que en sentencia se acepte el avalúo establecido para la expropiación por la Municipalidad en la suma de \$18.727,91, que corresponde a \$1,40 por metro cuadrado de terreno. En el escrito de fs. 38 la demandada se opone al avalúo fijado por la Municipalidad, porque, según ella, es confiscatorio y no representa el valor real del terreno. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, el señor Juez Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha acepta la demanda y dispone que la Entidad expropiante pague a la compañía Cabstates S.A. la suma de \$481.572 por concepto de indemnización, esto es a razón de \$36 cada metro cuadrado. Esta resolución fue elevada en consulta y apelada por las partes. Radicada, por sorteo, la competencia en esta Sala, para resolver, se considera: PRIMERO.- El proceso es válido y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que hubiera podido influir en la decisión; SEGUNDO.- A la demanda se acompañaron los documentos señalados en el Art. 786 del Código de Procedimiento Civil, entre los que consta el oficio mediante el cual se hace conocer que el Municipio de Quito resolvió declarar de utilidad pública y autorizar el acuerdo de ocupación urgente, entre otros, del inmueble de la compañía demandada; TERCERO.- Declarada la utilidad pública este juicio solo tiene por objeto, de conformidad con el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil, determinar la cantidad que se debe pagar por concepto de precio de la cosa expropiada; CUARTO.- El Art. 242 de la actual codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que estuvo vigente cuando se propuso la demanda, señalaba que los avalúos se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, norma que se tendrá en cuenta causa a pesar de que la disposición del artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que el justo precio se fije en base del avalúo comercial actualizado. La Constitución Política del Ecuador y el Código de Procedimiento Civil señalan varios principios que se deben tener presentes para fijar el precio de expropiación. La expropiación por causa de utilidad pública tiene como finalidad destinar los inmuebles para una obra o servicio de interés colectivo, pero no se puede perder de vista que la Carta Fundamental, en el artículo 323, garantiza la justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. La Corte Suprema de Justicia explica el alcance de las normas señaladas y dice: "... b) la justa compensación es aquella que cubre o repara mediante el pago de una suma de dinero el perjuicio de la pérdida de la cosa que significa para el expropiado, en la medida que tal resultado pueda alcanzarse. El monto del 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, ...". (Resolución No. 505-99, R. O. 333, 7 de diciembre de 1999); QUINTO. Dentro del proceso el juez aquí nombra como perito al Ing. Francisco Herrera Herrera que fija el valor por metro cuadrado en USD 38,00 y considerando la superficie del inmueble y que es zona de protección ecológica. El informe pericial principal y el aclaratorio fueron acogidos por la parte demandada no así por el Municipio Metropolitano que alegó error esencial, incidente en el cual no se acredita que exista error que recaiga sobre la naturaleza jurídica del acto, razón por la cual se lo rechazó en providencia de fs. 151. En estas circunstancias la Sala considera equitativa la fijación que, de manera razonada y técnica, realiza el perito, Ing. Francisco Herrera, a fs. 50, que establece en treinta y ocho dólares el valor de cada metro cuadrado de terreno. Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta el recurso de apelación de la demandada y se reforma la sentencia venida en grado únicamente en cuanto esta Sala fija como valor total de la expropiación la suma de \$508.329,04, de acuerdo con el informe pericial realizado por el Ing. Francisco Herrera Herrera. A este valor se agregará el pago del porcentaje previsto en la Ley como precio de afectación. Sin costas. Notifíquese.- Predio N° 5027467.

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO con CUARENTA Y NUEVE centavos de Dólar de los Estados Unidos de América. Se ha verificado, el pago de impuestos tasas y contribuciones por esta transferencia, conforme exige la ley.-

Gravámenes y Limitaciones

NINGUNO.-

Observaciones

(ANTECEDENTES TOMADOS DEL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES): La Compañía CAVSTATES SOCIEDAD ANÓNIMA, es propietaria del LOTE de terreno signado con el número Diecisiete (17) de la parcelación de la hacienda Miraflores ubicado en la parroquia de NAYON de este cantón. Adquirido mediante aporte realizado por la señora Carla Avellán Pinto, según consta de la escritura pública otorgada el VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL NUEVE, ante el Notario TRIGÉSIMO SÉPTIMO del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas, inscrita el TREINTA DE MARZO DEL DOS MIL NUEVE; Habiendo ésta adquirido mediante escritura pública otorgada el treinta de enero del dos mil seis, ante el notario vigésimo cuarto del cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva, legalmente inscrita el catorce de febrero del dos mil seis, por intermedio de la señora Martha Susana Landeta Moreno, cuya ratificación consta en la escritura pública otorgada el veintiuno de febrero del dos mil seis,



ante el notario vigésimo cuarto del cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva, inscrita el veintitrés de marzo del dos mil seis, y quien adquirió por compra a los Señores Julio María, Genaro Luis, José Eliécer, Carlos Augusto, María Hortensia e Isabel Peralta Andrango; y, Manuel Eduardo Lugaña Pillajo, Eugenio Eduardo, Beba Magdalena y Greis Verónica Lugaña Peralta.- Se ha presentado el certificado de gravámenes No. Número de Trámite: 526398; Número de Petición: 563738; Fecha de Petición: 25 de Marzo de 2019 a las 12:06; Número de Certificado: 646790; Fecha emisión: 28 de Marzo de 2019 a las 13:24 elaborado por ANGG.- Ver Cancelación de Prohibición, bajo el Repertorio N° 2019029377.- EL REGISTRADOR.-

Inscriptor: MACL

Revisor: MACL

Documento firmado electrónicamente

