

RESOLUCIÓN N° 201

LA VICEMINISTRA DE DESARROLLO RURAL DEL
MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA, ACUACULTURA Y PESCA
(Delegada de la máxima autoridad)

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República, publicada en el Registro Oficial N° 449 de 20 de octubre de 2008, preceptúa en el núm. 5 del artículo 3, como un deber primordial del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;*
- Que,** el núm. 2 del artículo 276 de la Constitución de la República, establece entre los objetivos del Régimen de Desarrollo, el *“construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable.”;*
- Que,** la Constitución de la República en el núm. 4 del artículo 281, establece como una de las responsabilidades del Estado para alcanzar la soberanía alimentaria: *“Promover una política redistributiva que permita el acceso del campesinado a la tierra, al agua y otros recursos productivos”;*
- Que,** el artículo 323 de la Constitución de la República establece que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y 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”;*
- Que,** el artículo 334 de la Constitución de la República, establece deberes del Estado para promover al acceso equitativo de los factores de producción entre los cuales se dispone: *“1. Evitar la concentración o acaparamiento de factores y recursos productivos, promover su redistribución y eliminar privilegios o desigualdades en el acceso a ellos”;*
- Que,** el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 351 de 29 de diciembre de 2010, en su artículo 61 establece que: *“El Estado, a través de sus órganos gubernamentales competentes, fomentará y facilitará el acceso a la tierra a las familias y comunidades campesinas carentes de ella, dándoles preferencia en los procesos de redistribución de la tierra, mediante mecanismos de titulación,*

transferencia de tierras estatales, mediación para compra venta de tierras disponibles en el mercado, reversión, u otros mecanismos establecidos en la Constitución y la Ley”;

- Que,** la Ley Orgánica del Régimen de la Soberanía Alimentaria, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 583 de 5 de mayo de 2009, en su artículo 6, establece que: *“El uso y acceso a la tierra debe cumplir con la función social y ambiental”,* entendiéndose que la función social implica: *“la redistribución equitativa de ingresos, la utilización productiva y sustentable de la tierra”.* La ley promoverá el acceso equitativo con acción afirmativa a *“los pequeños productores y a las mujeres productoras jefas de familia”;*
- Que,** la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 395 de 4 de agosto de 2008, en su artículo 58 establece el procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles, y en su primer inciso determina: *“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”;*
- Que,** el artículo 62 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 588 de 12 de mayo de 2009, detalla el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública de bienes inmuebles;
- Que,** el artículo 63 de la misma norma, reformado mediante Decreto Ejecutivo N° 1449, publicado en Registro Oficial N° 916 de 20 de Marzo del 2013 reglamenta la forma de cálculo del avalúo para la adquisición de bienes declarados de utilidad pública;
- Que,** de conformidad con lo dispuesto en el Art. 17 del Estatuto de Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, publicado en el Registro Oficial N° 536 de 18 de marzo de 2002: *“Los Ministros de Estado son competentes para el despacho de todos los asunto inherentes a sus Ministerios sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República, salvo los casos expresamente señalados en leyes especiales”,* en concordancia con el Art. 86 íbidem que establece: *“los órganos administrativos será competentes para resolver todos los asuntos y adoptar todas las medidas y decisiones que los consideren razonablemente necesarios para cumplir con sus objetivos específicos determinados en la Ley”;*
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo N° 1852, publicado en el Registro Oficial N° 2 del 12 de agosto de 2009, el Presidente de la República conformó una comisión interinstitucional para que: *“...levanten un catastro a nivel nacional de tierras que se encuentren inexploradas por un lapso superior a los dos años consecutivos”,* estableciendo que: *“Una vez expropiadas las tierras, la comisión calificará a las personas naturales u organizaciones productivas que*



tendrán acceso a la tierra, mediante una adjudicación por parte del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario”;

- Que,** con Decreto Ejecutivo N° 373, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 206 de 3 de junio de 2010, se suprimió el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario y sus competencias fueron transferidas al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, MAGAP, creando para el efecto, la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, cuya misión es la gestión estratégica en la formulación, aplicación e implementación de las políticas, programas, normas e instrumentación de acceso, distribución, redistribución, reagrupamiento, legalización, uso de la tierra integrado a planes productivos, sostenibles, para el perfeccionamiento de la reforma agraria;
- Que,** para aplicar las disposiciones constitucionales y legales en la materia, el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, MAGAP, diseñó el Proyecto de inversión denominado: 027 - Plan de Fomento del Acceso a Tierras de los Productores Familiares en el Ecuador – PLAN TIERRAS, el cual fue debidamente priorizado por SENPLADES e incluido en el Plan Anual de Inversión del Presupuesto General del Estado desde 2010;
- Que,** el Proyecto Plan Tierras, tiene como objetivo principal la redistribución de las tierras a las agricultoras y agricultores con poca tierra o sin ella, para que las mismas sean reactivadas productivamente, contribuyendo con ello a la generación de alimentos para la soberanía alimentaria y la generación de recursos para sus propietarios;
- Que,** dentro de los parámetros de redistribución que maneja el Proyecto Plan Tierras, tiene como eje principal *“la asistencia técnica productiva y provisión de servicios que ejecuta el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca en conjunto con entidades financieras del sector público como Banco Nacional de Fomento y Corporación Financiera Nacional...”;*
- Que,** mediante memorando MAGAP-STRA-2012-1162-M, de 2 de marzo de 2012, el Secretario General de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, solicita disponibilidad presupuestaria a la Directora de Gestión Financiera de MAGAP para iniciar la declaratoria de utilidad pública del predio denominado *“Santa Isabel”;*
- Que,** mediante memorando MAGAP-SDO-2012-2934-M de 8 de marzo de 2012, la Directora de Gestión Financiera, da contestación al Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria, respecto de la disponibilidad presupuestaria del predio *“Santa Isabel”;*
- Que,** mediante memorando MAGAP-STRA-2012-1387-M de 13 de marzo de 2012, el Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria, solicita certificación de disponibilidad



presupuestaria respecto del predio "Santa Isabel" a la Directora de Gestión Financiera;

- Que,** mediante memorando MAGAP-CGAF-2012-3676-M de 22 de marzo de 2012, la Directora de Gestión Financiera MAGAP da contestación al Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria, respecto de la certificación presupuestaria - predio "*Santa Isabel*";
- Que,** mediante memorando MAGAP-STRA-2012-1787-M de 29 de marzo de 2012, la Directora de Saneamiento de Tierras y Patrocinio, encargada, envía el expediente del predio Santa Isabel al Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria;
- Que,** mediante memorando MAGAP-CZ5-2012-3704-M de 9 de abril de 2012, el Coordinador de Unidad del Banano, solicita al Coordinador Zonal 5 Encargado, un informe jurídico para cambio de propietario del predio "*Santa Isabel*";
- Que,** mediante memorando MAGAP-PT-2013-0909-M de 10 de abril de 2013, el Gerente Nacional Plan Tierras remite tres expedientes para la declaratoria de Utilidad Pública incluyendo uno relativo al Predio "*Santa Isabel*", al señor Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria encargado;
- Que,** mediante memorando MAGAP-STRA-2013-1788-M, de 11 de abril de 2013, el Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria encargado, remite expedientes para declaratoria de Utilidad Pública, de dos predios, incluyendo "*Santa Isabel*" a la Viceministra de Desarrollo Rural;
- Que,** mediante certificado emitido el 8 de abril de 2010, el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Naranjal, Ab. Carlos Aguirre Antepara, certifica que el total de movimientos certificados sobre el predio denominado "*Santa Isabel*", son: 6 inscripciones constantes en el libro de propiedades, 2 cancelaciones de Hipoteca, 1 Servidumbre, 2 Prohibiciones Judiciales y legales, 3 Hipotecas y Gravámenes y 1 demanda;
- Que,** consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Naranjal la adquisición de la Hacienda "*Santa Isabel*" por parte de la Compañía Predial Loma Verde Lomaverd S.A., inscrita el 16 de julio de 1993; posteriormente el 4 de febrero de 2003 consta inscrita la compraventa de la Compañía Predial Loma Verde Lomaverd S.A. a favor de la compañía Silgabri S.A.;
- Que,** consta inscrito con fecha 15 de enero de 2004 en el Registro de la Propiedad de Naranjal la fusión de las compañías Silgarbi S.A., con la compañía Agrícola Agriflorsa S.A., la cual absorbió a la primera;
- Que,** consta inscrito con fecha 19 de febrero de 2004 en el Registro de la Propiedad de Naranjal el



pago parcial una hipoteca que pesaba sobre la Hacienda "Santa Isabel", producto de lo cual se desmembró una parte del inmueble, quedando en una superficie actual de 905, 67 hectáreas;

- Que,** consta inscrito con fecha 8 de abril de 2010 en el Registro de la Propiedad de Naranjal el acto N° AGD-UIO-GG-2008-23 por el cual la Agencia de Garantía de Depósitos amplía la prohibición de enajenar inscrita el 1 de agosto de 2008, dictada el 8 de julio de 2008 mediante resolución N° AGD-UIO-GG-2008-12, por la cual se incautan, prohíben de enajenar y transfieren a dominio a favor de la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD) los predios y demás activos de varias sociedades anónimas, entre las que se incluye Agriflorsa S.A.;
- Que,** consta inscrito con fecha 20 de diciembre de 2011 en el Registro de la Propiedad de Naranjal la cancelación de una hipoteca abierta que fue inscrita el 8 de agosto de 2003;
- Que,** consta inscrito con fecha 21 de diciembre de 2011 en el Registro de la Propiedad de Naranjal la cancelación de una hipoteca abierta que fue inscrita el 21 de junio de 2001;
- Que,** consta inscrito con fecha 1 de marzo del 2012, en el Registro de la Propiedad de Naranjal el levantamiento de la prohibición voluntaria de enajenar y todas las medidas cautelares que pesan sobre los bienes inmuebles de la compañía AGRICOLA AGRIFLORSA S.A.;
- Que,** mediante certificado emitido el 21 de marzo de 2013, el señor Ingeniero Víctor Chóez Quiroz, Jefe de avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal certifica que: *"...el nombre de **COMPAÑÍA AGRICOLA AGRIFLORSA S.A.**, consta el marco Lote AGRIFLORSA dentro del mismo está el Lote **Santa Isabel**, con una cabida de 905,67 hectáreas el lote sector loma verde, anotado con registro catastral 54-7960, el cual tiene un **AVALÚO CATASTRAL DE \$1'418.822,62**, ubicado en la parroquia Taura, cantón naranjal, provincia del Guayas"*;
- Que,** mediante certificación de 21 de marzo de 2013, el economista Julio César Lucero, tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, certifica que la compañía Agrícola Agriflorsa S.A., sobre el predio "Santa Isabel" con código de predio 10463 y código catastral N° 54-7960 para el año 2013 adeuda un valor total de \$12,671.60;
- Que,** mediante memorando N° MAGAP-STRA-2013-1820-M de 15 de abril de 2013, el Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria solicita a la Coordinadora General de Planificación reformas presupuestarias para las declaratorias de utilidad pública de, entre otros, el predio "Santa Isabel";



- Que,** varias organizaciones han solicitado al Plan Tierras la oportunidad de acceder a tierras para desarrollar proyectos agrícolas de desarrollo social, muchas de las cuales están ubicadas en la provincia del Guayas;
- Que,** los proyectos productivos diseñados por el Plan Tierras y aplicados por las organizaciones beneficiarias consideran el manejo ambientalmente sustentable de la producción agropecuaria;
- Que,** reducir el coeficiente de inequidad de acceso a la tierra constituye una meta para el bienestar colectivo, que se puede alcanzar, entre otras medidas, mediante la transferencia de la propiedad de predios de vocación agrícola en favor de campesinos asociados que trabajen la tierra con acceso a todos los factores de la producción;
- Que,** el Plan Tierras tomó contacto con los propietarios de la hacienda "*Santa Isabel*" para explorar la posibilidad de una compra venta directa a alguna organización, pero tal posibilidad se cerró debido al interés del propietario de fijar un precio con mucho superior al avalúo catastral;
- Que,** el Plan Tierras ha analizado las características de la Hacienda "*Santa Isabel*", determinándose viable para ejecutar un plan agropecuario para el desarrollo social de campesinos asociados y sus familias, el cual debe ser ambientalmente sustentable y propiciar el bienestar colectivo;
- Que,** facilitar la ejecución de proyectos productivos por parte de organizaciones de campesinos permite una democratización de la propiedad lo que redundará en el bienestar colectivo;
- Que,** por tal motivo, la declaratoria de utilidad pública de la Hacienda "*Santa Isabel*" permitirá ejecutar en el inmueble en cuestión un plan de desarrollo social de carácter productivo, ambientalmente sustentable, para beneficio de los miembros de las organizaciones y sus familias, e indirectamente para el bienestar colectivo de la sociedad; y,

En ejercicio de la competencia establecida en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y por delegación conferida mediante Acuerdo Ministerial N° 136 de 1 de abril de 2013;

**RESUELVE:**

- Art.1.-** Declarar de utilidad pública o de interés social y de ocupación inmediata, el Lote "Santa Isabel" propiedad de la Compañía Agrícola AGRIFLORSA S.A., con una cabida de 905,67 hectáreas, ubicado en la parroquia Taura, cantón Naranjal, provincia del Guayas, con código catastral No. 54-7960, cuyos linderos y dimensiones son:
- a. Al Norte:** parte con el Río culebras, propiedad de los herederos hermanos García y el señor Manuel Maldonado y nuevamente parte del río Culebras;
 - b. Al Sur:** área expropiada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización para el proyecto de control de inundaciones para la cuenca baja del Río Guayas;
 - c. Al Este:** La hacienda San Vicente, en ese entonces de propiedad de la compañía BANATEL S.A.;
 - d. Al Oeste:** Partiendo del extremo sur del lindero oeste hacia el norte con terrenos de la Cooperativa Reina del Cisne y de Arturo Romero A.
- Art.2.-** No obstante la identificación del inmueble realizada en el artículo anterior, la expropiación se hará como cuerpo cierto e incluye todas las edificaciones que sobre el predio se levanten, los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, activas o pasivas, que le son anexas a cualquier título. La presente declaratoria de utilidad pública servirá de suficiente título habilitante para la desmembración del inmueble expropiado, de ser el caso, trámite que no impedirá la ocupación inmediata de la respectiva propiedad.
- Art.3.-** El inmueble descrito se destinará para ejecutar un plan productivo de desarrollo social, ambientalmente sustentable, para desarrollo social de los miembros de las organizaciones y sus familias y para bienestar colectivo conforme la Constitución dispone, en el marco del Plan de Fomento del Acceso de Tierras a los productores familiares en el Ecuador "Plan Tierras".
- Art.4.-** De conformidad con el segundo inciso del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, una vez inscrita la presente declaratoria de utilidad pública, decurre el lapso de hasta noventa días, a fin de llegar a un acuerdo directo entre las partes sobre el valor del inmueble expropiado, en base al avalúo constante exclusivamente en el certificado emitido el 21 de marzo de 2013, por el Jefe de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal.
- Art.5.-** En caso de llegar a un acuerdo con los propietarios en cuanto al precio, se procederá a la compraventa del inmueble declarado utilidad pública, mediante la celebración de la



correspondiente escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Naranjal, provincia de Guayas, para perfeccionar la transferencia de dominio.

- Art.6.-** De no existir acuerdo con el precio de venta del inmueble expropiado, el propietario podrá iniciar el correspondiente juicio de expropiación, conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, para impugnar el precio más no el acto administrativo de expropiación. En este caso, dentro del trámite del juicio, el propietario podrá recibir a cuenta del precio final a fijarse judicialmente, el valor que ha propuesto el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, en base al certificado catastral emitido el 21 de marzo de 2013, por el Jefe de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal.
- Art.7.-** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, notifíquese con el contenido de la presente resolución de declaratoria de utilidad pública al señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Naranjal, a fin de que inscriba en el registro correspondiente requiriendo a dicho funcionario registral que cancele cualquier gravamen o limitación del dominio existente sobre la propiedad que se expropia, así como se abstenga de cualquier acto o contrato traslativo de dominio o gravamen que limite el dominio del inmueble expropiado, de cualquier forma, a excepción de actos a favor del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, incluyendo la escritura pública de transferencia de dominio de dicho inmueble.
- Art.8.-** Conforme lo dispone el inciso octavo del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el dueño del inmueble expropiado deberá 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 mantuvieron impagos, el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca los deducirá del precio de compra y los transferirá a las entidades beneficiarias de los tributos.
- Art.9.-** El artículo 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece la obligación de la certificación de disponibilidad presupuestaria, la misma que se obtendrá una vez suscrito el acuerdo entre las partes, de acuerdo al artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En caso de juicio de expropiación, se procederá conforme las normas correspondientes del Código de Procedimiento Civil.
- Art.10.-** Una vez inscrito este acto administrativo conforme el artículo 7, se notificará para los fines



legales consiguientes con la presente resolución a la Compañía Agrícola AGRIFLORSA S.A., en su calidad de propietaria del Lote "Santa Isabel".

Art.11.- Forma parte integrante de la presente Resolución, el certificado emitido por el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Naranjal el 21 de marzo de 2013, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art.12.- Del cumplimiento de la presente Resolución encárguese el Gerente Nacional de Plan Tierras.

Art.13.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

Notifíquese y publíquese

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a **23 ABR 2013**



Silvana Vallejo P.

**Viceministra de Desarrollo Rural
Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca**

Insumo técnico:  PT
Elaboración:  VMDR
Revisión:  STRA