

EL MINISTRO DE AGRICULTURA, GANADERIA, ACUACULTURA Y
PESCA.

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,** la Constitución de la República en su artículo 321, sección segunda, Tipos de Propiedad, establece que: *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental"*;
- 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 del Ecuador, 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 dicho reglamento, reformado mediante Decreto Ejecutivo No.1449, publicado en Registro Oficial No. 916 de 20 de marzo de 2013, establece la forma de cálculo del avalúo para la adquisición de bienes declarados de utilidad pública.

Que, el inciso séptimo del artículo 58, sustituido por el número 2 del artículo 16 de la Ley Orgánica Reformativa a la LOSNCP, publicada en el Registro Oficial Suplemento 100 de 14 de octubre de 2013 prescribe *"...El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad..."*;

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 asuntos 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 ibídem 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 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; (Plan Tierras realiza un replanteo y consigue el dictamen de "Proyecto Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano").
- Que,** el Proyecto Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano, tiene como objetivo contribuir a reducir la inequidad de acceso a la tierra, para pequeños y medianos productores agropecuarios mediante la adquisición, redistribución, legalización de predios estatales, privados, baldíos, utilizados por parte del Estado, anclados planes, programas y proyectos productivos agropecuarios, que permitan el desarrollo productivo y bienestar de los productores y familias rurales; 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,** a los doce días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y dos en la ciudad de Guayaquil, capital de Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, ante el Notario Quinto comparecieron y suscribieron un contrato de compra venta de tres predios rústicos que conforman un solo cuerpo los señores Don Hamilton Bajaña Vera y el señor ECONOMISTA MARCEL

LANIADO CASTRO, inmuebles que se describen bajo los siguientes cabidas y linderos: **UNO.-** Un predio rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos con una superficie según el título de propiedad de Una hectárea; el mismo que se encuentra circunscrito por todos los cuatro costados con la hacienda "San Antonio", dicho inmueble fue adquirido por el vendedor, mediante compra a "Agrícola Tinoco Sociedad en Predios Rústicos". **DOS.-** Un predio rustico de más o menos Una Cuadra de superficie según título de propiedad, ubicado en la Parroquia y Cantón Baba de la Provincia de Los Ríos, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por un lado terrenos del señor Hamilton Bajaña Vera, con setenta varas; por el otro lado, con terrenos de los herederos del señor Bolívar Bajaña, con una longitud de setenta varas por otro lado Estero Seco de Baba, que separa este terreno de la hacienda "Tinoco" con una extensión de ciento ochenta varas; y por el otro costado, con propiedad de los herederos del Señor Bolívar Bajaña Flores con una extensión de ciento ochenta varas, dicho inmueble fue adquirido por el vendedor, mediante compra que hizo a los cónyuges señores Bolívar Bajaña Flores y Marta Zurita de Bajaña el ocho de agosto de mil novecientos setenta y nueve e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Baba el veinte y cinco de septiembre de mil novecientos setenta y nueve. **TRES.-** Un predio denominado "la Montosa" situado en la jurisdicción del Cantón Baba, Provincia de Los Ríos con una superficie de ocho cuadras aproximadamente según el título de propiedad el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: Por el lado de abajo, la hacienda "Tinoco"; por el lado izquierdo con terrenos que pertenecieron a José Regino Flores hoy propiedad del señor Olmedo Bajaña, por el lado de arriba con terrenos de Daniel Valencia Franco, hoy del señor Olmedo Bajaña; por el costado derecho terrenos actualmente son del señor Olmedo Bajaña, y, por el frente con Rio Seco de Baba, referido predio fue adquirido por el vendedor a Gerardo Valdivieso Paladines, el diecinueve de diciembre de mil novecientos setenta y uno, inscrita en el Registro de la Propiedad de la misma jurisdicción el veinte de febrero del mismo año.

N De la compra venta antes mencionada cabe manifestar que esta forma **un solo cuerpo**, procediendo en aquel entonces a una rectificación de superficies en virtud del levantamiento planimetrico efectuado, debidamente protocolizado en el título en el cual consta una superficie total de **DIECISÉIS HECTÁREAS CON NUEVE DECIMOS DE HECTÁREA, (19,09 has)** circunscrito dentro de los siguientes linderos generales: **POR EL NORTE.-** Con terrenos de los señores del Olmedo Bajaña, economista Marcel Laniado

Castro y Bolívar Bajaña; **POR EL SUR.**- Terrenos de Marcel Laniado Castro; en parte con el estero Seco de Baba, con guardarraya que lo separa de la propiedad del señor José Sper Ziade; **POR EL ESTE.**- Con terrenos del señor Olmedo Bajaña; y, **POR EL OESTE.**- Con terrenos del señor Bolívar Bajaña y José Sper.

Que, a fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos mediante escritura de compraventa celebrada en la Notaria Quinta en la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas Republica del Ecuador; comparecieron Luis Antonio Salinas Astudillo y Doña Gina Patricia Raffo Orbea de Salinas en calidad de vendedores y DON MARCEL LANIADO CASTRO en calidad de comprador, los primeros comparecientes, otorgaron en venta y perpetua enajenación un lote de terreno identificado con el número seis situado en la jurisdicción de la Parroquia y Cantón Baba, Provincia de Los Ríos con una superficie según su título de propiedad es de veinticuatro con cuarenta y ocho cuadras, pero conforme al levantamiento planimétrico constante en la escritura la superficie real de dicho lote de terreno es de: veinte y dos, cuarenta y ocho cuadras equivalentes a **DIECISÉIS CERO SEIS HECTÁREAS**, de tal forma que la superficie constante en títulos de celebración de aquella época establecían una cabida menor que la constante en el título de propiedad estando el lote circunscrito dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE.**- Lote de terreno de Antonio Salinas Medina, signado con el número cinco, **POR EL SUR.**- lote número siete de Luis Arnoldo Salinas Rizzo; **POR EL ESTE.**- El Rio Arenal, y **POR EL OESTE,** con el estero seco Baba. Dicho predio fue adquirido por los vendedores, por compra a los conyugues señores Kelly Arguello Salinas Rizzo de Guillen y Jimmy Guillen Ríos, a fecha veinte de marzo de mil novecientos noventa, inscrita en el Registro de la Propiedad de la misma jurisdicción el veinte y tres de mayo de mil novecientos noventa.

Que, mediante escritura de compraventa celebrada en la Notaria Quinta de la Ciudad de Guayaquil capital de la Provincia del Guayas República del Ecuador, el diez y seis de julio de mil novecientos noventa y dos comparecieron los señores Bolívar Bajaña Zurita, Martha Bajaña Zurita, Judith Marlene Alvear Vera, en representación de Jessica Sthefania Bajaña Alvear todos los anteriores en calidad de vendedores; y, el señor MARCEL LANIADO CASTRO en calidad de comprador bajo los siguientes antecedentes: **A).**- El señor Bolívar Bajaña Zurita, es propietario del Lote

Número Uno que se desmembrará de los predios rústicos denominados "La Rabuda" y "Santa Lucia" de la jurisdicción del Cantón Baba, Provincia de los Ríos, lote que tiene una superficie de quince cuadras que se encuentra delimitado de la siguiente forma por el NORTE.- Con carretera a "Tinoco" siguiendo la bananera, predios de Hamilton Bajaña y forma sinuosa o irregular en la aludida linderación por el SUR.- Lote número dos; POR EL ESTE.- Parte del predio de Hamilton Bajaña y Olmedo Bajaña Flores; y, POR EL OESTE, manga o vía de acceso a sub lotes dos y tres de Martha Zurita de Bajaña. Del referido lote número uno, su ex propietario Bolívar Bajaña Zurita desmembró la cabida de una extensión de DOS HECTÁREAS OCHENTA Y SIETE CENTÉSIMAS DE HECTÁREAS el que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR.- Propiedad del señor Olmedo Bajaña Flores; POR EL NORTE.- Propiedad de los hermanos Bajaña, POR EL ESTE.- Propiedad de Martha Zurita Salinas viuda de Bajaña; y, POR EL OESTE.- Propiedad del señor Hamilton Bajaña Vera. **B).**- La señora Martha Zurita Salinas viuda de Bajaña, es propietaria del Lote Número Dos que se desmembró de los predios rústicos denominados "La Rabuda" o "Santa Martha" y "Santa Lucia" de la jurisdicción del Cantón Baba, Provincia de Los Ríos que tiene una extensión de treinta cuadras y está formada por dos cuerpos y delimitados de la siguiente forma: El Primero liderado por EL NORTE.- con el lote uno, POR EL SUR.- con lote tres, por EL ESTE.- Predio de Olmedo Bajaña Flores y por EL OESTE.- con lote tres. El Segundo liderado AL NORTE.- con la carretera "Tinoco", POR EL SUR.-, con el sub lote o apéndice tres y vía acceso de prolongación de la parte sur del predio; POR EL ESTE.- lote uno; y, POR EL OESTE.- su sub lote tres. Del lote tres su propietaria Martha Zurita Salinas de Bajaña desmembró para una venta futura, una extensión de terrenos de con una superficie de **CUATRO HECTÁREAS, SESENTA Y TRES CENTÉSIMAS DE HECTÁREAS** que se encuentra circunscrita dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR.- Propiedad del señor Olmedo Bajaña Flores, POR EL NORTE.- Propiedad de los hermanos Bajaña, POR EL ESTE.- propiedad de la señora Martha Bajaña Zurita, y POR EL OESTE.- propiedad de Bolívar Bajaña Zurita **C).**- La señorita Martha Bajaña Zurita, es propietaria del Lote Número Tres a su vez conformado por sub lotes tres A y Tres B, que se desmembrará de los predios rústicos denominados "La Rabuda" o "Santa Martha" y "Santa Lucia" de la jurisdicción cantonal de Baba, Provincia de Los Ríos con una extensión de quince cuadras delimitado de la siguiente forma: el Sub Lote Tres "A", por el Norte.- con lote dos; por el Sur.- con lote cuatro y parte del predio de

A

Olmedo Bajaña Flores, por el Este.- predio de Olmedo Bajaña Flores y por el Oeste.- predio de Julio Palacios. El Sub lote Tres "B", delimitado de la siguiente forma por el Norte.- carretera tinoco, por el Sur.- Predio de julio palacios, con vía de acceso largo de la linderacion hacia el oeste y hasta encontrarse el con el lote principal, por el este.- sub lote dos I; y, por el Oeste.- Predio de Julio Palacios. Del referido lote número tres su propietaria Martha Bajaña Zurita, transfiere la propiedad el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR.- Propiedad del señor Olmedo Bajaña Flores, POR EL NORTE.- Propiedad de los hermanos Bajaña y carretera, POR EL ESTE.- Propiedad de la menor Jessica Bajaña Alvear, POR EL OESTE.- Propiedad de la señorita Martha Salinas Zurita viuda de Bajaña, este lote tiene la superficie de **DOS HECTÁREAS. D).**- La menor Jessica Bajaña representada por su madre Judith Marlene Alvear Vera, es propietaria del lote número cuatro que se desmembró del predio rustico denominado "La Rabuda" o "Santa Martha" y "Santa Lucia" jurisdicción del Cantón Baba, Provincia de Los Ríos, lote que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE.- Con el lote tres, propiedad de Martha Bajaña Zurita, POR EL SUR.- Carretera San Joaquín, POR EL ESTE.- callejón que separa del predio de Olmedo Bajaña, lote dos; y, POR EL OESTE.- Predio del señor Julio Palacios. La cabida total de dicho lote es de **CUATRO HECTÁREAS, NOVENTA CENTÉSIMAS DE HECTÁREAS. E).**- Los lotes números uno, dos, tres y cuatro descritos anteriormente, fueron adquiridos por los señores Bolívar Bajaña Zurita, Martha Zurita de Bajaña y por la menor de edad Jessica Sthefania Bajaña Alvear, por la interpuesta persona de su madre Judith Marlene Alvear Bajaña. Por los antecedentes mencionados los Vendedores señores Bolívar Bajaña Zurita, Martha zurita Salinas viuda de Bajaña, Martha Bajaña Zurita, por sus propios derechos y Judith Marlene Alvear Vera, a nombre y representación de su hija Jessica Sthefania Bajaña Alvear, dan en venta real como cuerpo cierto, en enajenación perpetua a favor del comparador Marcel Laniado Castro, los inmuebles fraccionados de los lotes número uno, dos, tres, y la totalidad del lote número cuatro que no es objeto de fraccionamiento alguno.

Que, a los veintiocho días del mes de julio de mil novecientos noventa y dos en la Ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, ante el Notario Quinto del Cantón comparecieron a la celebración de la siguiente compraventa los señores: Vitaliano Altamirano Nuñez y Rogelia Mercedes Sanchez Sanchez de Altamirano, en representación de la

sociedad conyugal que ellos conforman en calidad de vendedores y por otra parte el señor MARCEL LANIADO CASTRO en calidad de comparador; los vendedores son propietarios de un predio rustico denominado "La Vega", ubicado en el sitio denominado "San Antonio" jurisdicción de la Parroquia y Cantón Baba, Provincia de los Ríos, lote que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE.-** Terrenos de propiedad del Señor Marcel Laniado Castro, **POR EL SUR.-** Con terrenos en posesión de los Hermanos Palacios; **POR EL ESTE.-** Con terrenos del señor José Spert; y, **POR EL OESTE.-** Con terrenos del señor José Laniado Castro; la cabida de dicho lote es de **TRES HECTAREAS.**

El referido predio anteriormente descrito fue adquirido por el señor Vitalino Altamirano Nuñez, mediante escritura pública de compraventa otorgada a su favor por Agrícola Tinoco Sociedad en Predios Rústicos.

Que, en la Ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario Quinto del Cantón comparecieron a la celebración de la siguiente compraventa los señores: Luis Arnoldo Salinas Rizzo, por sus propios derechos, en calidad de vendedor y por otra parte el señor MARCEL LANIADO CASTRO en calidad de comprador; el vendedor es propietario es propietario de un lote de terreno identificado como lote número siete, situado en la parroquia y jurisdicción Baba, Provincia de Los Ríos, cuya superficie según el título de propiedad es de veinticuatro, y cuarenta y ocho cuadras; pero de conformidad al levantamiento planimétrico que se adjunta, la superficie real del terreno es de veinte y dos, cuarenta y ocho cuadras equivalentes a **DIEZ Y SEIS, CERO CINCO HECTÁREAS,** superficie respecto al cual las partes dan su total y plena aceptación, de tal forma que el predio es menor al constante al título de propiedad estando el lote circunscrito dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE.-** Con el lote número seis propiedad de Kelli Salinas Rizo; **POR EL SUR.-** Lote número ocho de Julio Alipio Salinas Rizzo, hoy de sus herederos, **POR EL ESTE.-** Rio arenal y **POR EL OESTE.-** Estero Seco de Baba. Dicho predio fue adquirido por el vendedor, por herencia en los bienes dejados por su señor padre, Jorge Salinas Álava, según consta en la partición de la hacienda San Antonio.

Que, sobre los inmuebles descritos propiedad en aquel entonces de MARCEL LANIADO CASTRO con fecha quince de junio de mil novecientos noventa y cuatro, se procede a reinscribir la hipoteca abierta y anticresis y prohibición

voluntaria de enajenar a favor del Banco del Tungurahua S.A sucursal Guayaquil;

Que, a fecha nueve de agosto del año dos mil uno se inscribió sobre los predios la SESION DE HIPOTECAS MAS GRAVAMENES, que hace el BANCO DE TUNGURAHUA, a favor de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL dentro del proceso "Juicio Coactivo N.- 5-2001".

Que, a fecha 17 de febrero del 2009 se llevó a efecto el remate del bien inmueble consistentes en cinco lotes que forman un solo cuerpo cierto se procede a absolver los remates y posturas del predio por lo que se eleva el auto de adjudicación a favor de AGUSTIN ELOY PEREZ CRUZ. Quien no cumplió con los pagos del remate a favor de la Corporación Financiera Nacional;

Que, la Corporación Financiera Nacional de conformidad al Juicio Coactivo N.- 005-2001, seguido contra MARCEL LANIADO CASTRO, a fecha cinco de febrero del dos mil quince resolvió la adjudicación de los cinco inmuebles embargados dentro de la presente causa; que de conformidad con la resolución forman un solo lote de terreno, cada uno de ellos con sus cabidas, linderos y características; dentro de la presente se dispone la quiebra del remate del predio y como el señor JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS ocupó el segundo lugar de la providencia de calificación de postores en el a fecha 19 de febrero año dos mil nueve; y al haber cancelado la suma de \$130,000.00 (ciento treinta mil dólares de contado), al no existir omisiones a las solemnidades procesales establecidas por la ley para la validez del remate, de conformidad al artículo 463 del código civil se procedió a dictar el respectivo auto de adjudicación a favor de **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS**, sobre los cinco los es que forman un solo cuerpo cierto, ubicados en el cantón Baba, provincia de los Ríos.

Que, a fecha siete de mayo del año dos mil quince, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Baba una escritura de cancelación de hipoteca, protocolización y adjudicación, que otorga la Corporación Financiera Nacional, a favor de los señores **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO**, anotado bajo el número de repertorio (264-docientos sesenta y cuatro), perfeccionando la transferencia de dominio.

Que, de conformidad al informe de jurídico elaborado por el servidor público Abogado Héctor Abad Ordoñez, funcionario del Ministerio Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca dentro del proceso signado con el N. EXPROPIACIONES-BCE-MAGAP-030-2014, en cumplimiento con la disposición administrativa N.-MAGAP-ATLM-GYE-2015-01419-M dispuesta por el señor Economista Juan Carlos Valencia Benítez en calidad de Coordinador (E) del Proyecto Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano; compareció a la referida, bajo los siguientes objetivos: analizar el estado jurídico del inmueble, determinar, la posesión, tenencia, ocupación del predio rustico, de conformidad con los informes técnico social, técnico productivo y geomatico con la finalidad de que mencionado inmueble sea adquirido por el Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca del informe jurídico se determina y concluye UNO.- El señor JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS y la señora ANA ANALI ALMEIDA CARPIO son legítimos propietarios de varios predios que a continuación se describen: LOTE UNO.- Predio rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos superficie total de dieciséis hectáreas con nueve decimos de hectárea, LOTE DOS.- Predio rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos superficie total de dieciséis hectáreas; LOTE TRES.- Conformado por varios predios rústicos en un solo cuerpo, situados en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos superficie terreno de: "dos hectáreas ochenta y siete centésimas de hectáreas"; terreno de "cuatro hectáreas, sesenta y tres centésimas de hectáreas"; terreno de "dos hectáreas"; terreno "cuatro hectáreas, noventa centésimas de hectáreas", LOTE CUATRO.- Predio rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos superficie total de tres hectáreas, LOTE CINCO.- Predio rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos superficie total de diez y seis, cero cinco hectáreas. DOS.- El estado de explotación del predio de conformidad con los informes técnicos productivos, sociales y topográficos al momento de su inspección se constató la tenencia del bien por parte varias familias agricultoras y vivientes de alrededor considerándolo un predio productivo en su totalidad, estado de explotación que se encuentra por el trabajo de la tierra de sus tenedores. TRES.- De conformidad con el informe social y el informe técnico productivo, destacando las necesidades sociales existentes, la gran presión demográfica en el sector, la necesidad poblacional de acceder al predio para satisfacer sus necesidades, por cumplir el predio la función social de la tierra por parte de

sus poseedores, en busca del buen vivir, con la finalidad de garantizar la soberanía alimentaria se recomendó salvo mejor criterio de los superiores administrativos iniciar el proceso de declaratoria de utilidad pública de los inmuebles referidos.

QUE, de conformidad Memorando N.- MAGAP-ATLM-GYE-2015-0536 se solicita elaborar un informe preliminar al Señor Ingeniero Carlos Alberto Medina Mina servidor público Departamento Técnico Social, del Proyecto Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano, el cual determina: **UNO.-** numerados y descritos predios en la actualidad se encuentran siendo cultivados por varios moradores del sector quienes no conforman una organización social formal; pero sin embargo realizan trabajos asociativos en la explotación de la tierra; por lo que durante más de diez y seis años han venido produciendo cumplimiento la función social de la tierra, **DOS.-** Se destaca a las necesidades sociales existentes, la gran presión demográfica en el sector, la necesidad poblacional de acceder al predio para satisfacer sus necesidades, y en que en la actualidad el predio se encuentra cumpliendo con su función social por parte de sus poseedores, **TRES.-** En busca del buen vivir, con la finalidad de garantizar la soberanía alimentaria se recomienda salvo mejor criterio de los superiores administrativos siendo estos tan solo informes preliminares; por lo manifestado interés en busca el bien colectivo, declarar de utilidad pública el predio en mención.

Que de conformidad al Memorando N.- MAGAP-ATLM-GYE-2015-0536-M se ordena al Sr. Ing. Fernando Astudillo Urdiales Técnico Productivo Guayas perteneciente al Proyecto de inversión Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano, entidad adscrita al MAGAP; trasladarse al predio rustico ubicado en la, Parroquia Baba, Cantón Baba, Provincia de los Ríos, a los predios pertenecientes a los señores **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO**, con la finalidad de realizar una verificación directa de las diferentes características productivas del predio solicitado, determinar la viabilidad productiva para la adquisición del bien solicitado, llegando a las siguientes conclusiones y recomendaciones: **A.-** Actualmente el predio rustico de aproximadamente 65 has, se encuentra cultivado por parte de un grupo de personas vivientes del sector, y vecinos del predio quienes laboraran en forma asociativa para satisfacer sus necesidades, tenedores del

predio que mantiene cultivando productos como arroz, maíz, plátano, productos de la zona sub tropical **B)** El predio se encuentra en una zona climática se encuentra en una zona tropical semi-humeda **C)**- Con respecto a la topografía del predio se pudo visualizar que tiene una topografía plana **D)**.- Posee una aptitud agrícola sin límites. Para mejorar la calidad del mismo se requiere la utilización de prácticas agrícolas amigables con el suelo y el ambiente **F)**.- La textura del suelo es franco arcilloso con bajo contenido de materia orgánica **G)**.- Las condiciones climáticas, edafológicas, físicas de la hacienda son favorables para la agricultura, **H)**.- El predio es de fácil acceso y si cuenta con el acceso con vías de acceso, **RECOMENDACIONES:** Dadas las condiciones, climáticas, la topografía del suelo, el riego, el contar con equipos necesarios, , dadas las necesidades de agricultores de escasos recursos del sector sobre todo de los colindantes al predio es recomendable declarar de utilidad pública mencionado inmueble.

Que, de conformidad con la partida presupuestaria N.- 870 de fecha 23 de julio del 2015, emitida por el Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca para el proceso de expropiación del predio "HEYDI MARIA" propiedad de los señores **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO**, Ubicado en el Cantón Baba, Provincia de los Rios, en fiel cumplimiento a lo establecido en el Art. 115 de planificación y finanzas públicas, que determina la obligación de la certificación presupuestaria de disponibilidad.

Que, debido a la condiciones, climáticas, la topografía del suelo, riego, al encontrarse el predio en cultivo por parte de los solicitantes, dadas las necesidades que serán satisfechas accediendo al predio; los distintos lotes mencionados que conforman un solo cuerpo propiedad de **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO** podrá ser redistribuido, a las organizaciones de agricultores solicitantes, por tal motivo, la declaratoria de interés social del predio lo que permitirá ejecutar en el inmueble 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; por la disminución de la inequidad en el acceso a factores de producción, por las razones arriba indicadas;

Que, en ejercicio de la competencia establecida en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el señor Ministro de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

RESUELVE

Art. 1.- Declarar de interés social y de ocupación inmediata, para ejecutar un proyecto de desarrollo social, ambientalmente sustentable y de bienestar colectivo, los siguientes predios rústicos pertenecientes a **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO** que a continuación se detalla: **LOTE UNO.-** Predio, inmueble rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos, cuya cabida es dieciséis hectáreas con nueve decimos de hectárea, circunscrito dentro de los siguientes linderos generales: POR EL NORTE.- Con terrenos de los señores del Olmedo Bajaña, economista Marcel Laniado Castro y Bolívar Bajaña; POR EL SUR.- Terrenos de Marcel Laniado Castro; en parte con el estero Seco de Baba, con guardarraya que lo separa de la propiedad del señor José Sper Ziade; POR EL ESTE.- Con terrenos del señor Olmedo Bajaña; y, POR EL OESTE.- Con terrenos del señor Bolívar Bajaña y José Sper. **LOTE DOS.-** Predio, inmueble rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos, cuya cabida es dieciséis punto cero seis hectáreas, lote circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE.- Lote de terreno de Antonio Salinas Medina, signado con el número cinco, POR EL SUR.- lote número siete de Luis Arnoldo Salinas Rizzo; POR EL ESTE.- El Rio Arenal, y POR EL OESTE, con el estero seco Baba. Dicho predio fue adquirido por los vendedores, por compra a los conyugues señores Kelly Arguello Salinas Rizzo de Guillen y Jimmy Guillen Ríos, **LOTE TRES.-** Varios lotes de terreno, que conforman un solo inmueble rustico, predios situados en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos; sub lotes que de conformidad a los Registro Notariales en la constitución de su escritura está compuesto por los siguientes inmuebles: **LOTE A)** la cabida de una extensión de DOS HECTÁREAS OCHENTA Y SIETE CENTÉSIMAS DE HECTÁREAS el que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR.- Propiedad del señor Olmedo Bajaña Flores; POR EL NORTE.- Propiedad de los hermanos Bajaña, POR EL ESTE.- Propiedad de Martha Zurita Salinas viuda de Bajaña; y, POR EL OESTE.- Propiedad del señor Hamilton Bajaña Vera. **LOTE B)-** con una superficie de CUATRO HECTÁREAS, SESENTA Y TRES CENTÉSIMAS DE HECTÁREAS que se encuentra circunscrita dentro

de los siguientes linderos: POR EL SUR.- Propiedad del señor Olmedo Bajaña Flores, POR EL NORTE.- Propiedad de los hermanos Bajaña, POR EL ESTE.- propiedad de la señora Martha Bajaña Zurita, y POR EL OESTE.- propiedad de Bolívar Bajaña Zurita **LOTE C).**- Con una extensión de DOS HECTÁREAS circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR.- Propiedad del señor Olmedo Bajaña Flores, POR EL NORTE.- Propiedad de los hermanos Bajaña y carretera, POR EL ESTE.- Propiedad de la menor Jessica Bajaña Alvear, POR EL OESTE.- Propiedad de la señorita Martha Salinas Zurita viuda de Bajaña, **LOTE D).**- Que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE.- Con el lote tres, propiedad de Martha Bajaña Zurita, POR EL SUR.- Carretera San Joaquín, POR EL ESTE.- callejón que separa del predio de Olmedo Bajaña, lote dos; y, POR EL OESTE.- Predio del señor Julio Palacios. La cabida total de dicho lote es de CUATRO HECTÁREAS, NOVENTA CENTÉSIMAS DE HECTÁREAS. **LOTE CUATRO.-** Predio, rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos, que cuenta con la cabida de TRES HECTREAS que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE.- Terrenos de propiedad del Señor Marcel Laniado Castro, POR EL SUR.- Con terrenos en posesión de los Hermanos Palacios; POR EL ESTE.- Con terrenos del señor José Spert; y, POR EL OESTE.- Con terrenos del señor José Laniado Castro; **LOTE CINCO.-** Predio, inmueble rustico situado en la Parroquia y Cantón Baba, de la Provincia de Los Ríos, que cuenta con la cabida DIEZ Y SEIS, CERO CINCO HECTÁREAS, circunscrito dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE.- Con el lote número seis propiedad de Kelli Salinas Rizo; POR EL SUR.- Lote número ocho de Julio Alipio Salinas Rizzo, hoy de sus herederos, POR EL ESTE.- Rio arenal y POR EL OESTE.- Estero Seco de Baba.

Art. 2.- La presente declaratoria se rige en base a la cabida real del predio es decir las medidas tomadas del levantamiento topográfico realizado por el señor ingeniero Erik Hoyos Técnico Geomatico del Proyecto Acceso a Tierras de los Productores familiares y legalización masiva proyecto adscrito al Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca; cual determina que la cabida real de la siguiente forma: **LOTE UNO.-** Dieciséis hectáreas nueve décimas de hectáreas (16,9000 HAS) **LOTE DOS.-** Dieciséis hectáreas, con siete mil cuatrocientos ochenta y dos metros (16,0600 HAS) **LOTE TRES.-** Catorce hectáreas, cuatro mil doce metros cuadrados (14,0400 HAS) **LOTE CUATRO.-** Tres hectáreas (3,0000 HAS), **LOTE CINCO.-** Quince hectáreas,

dos mil setenta y seis metros (15,2076HAS). Aunque la transferencia se realizara por cuerpo cierto e incluye sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, activas o pasivas, que le son anexas a cualquier título.

Art. 3.- La presente declaratoria de interés social servirá de suficiente título habilitante para el inmueble expropiado, trámite que no impedirá la ocupación inmediata de la respectiva propiedad.

Art. 4.- El inmueble descrito en el artículo anterior, 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 dispone la Constitución.

Art. 5.- la cuantía de los inmuebles expropiados, de conformidad a los certificados de avalúos y catastros emitidos por el GAD- Municipal del Cantón Baba, corresponden: LOTE UNO.- Cuyo avalúo proporcional es de veintisiete mil trecientos veinte dólares con trece centavos "27.320,13" dólares americanos, LOTE TRES.- Cuyo avalúo proporcional es de veinticuatro mil cuatrocientos cincuenta, con cincuenta y ocho centavos de dólar "\$24.450,58", LOTE CUATRO.- Cuya valoración es de TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE Y SEIS DÓLARES "\$ 3.926,22", LOTES DOS Y CINCO.- cuyos avalúos corresponden a veintidós mil setecientos catorce con cincuenta y seis dólares "\$22,614.56" y cincuenta y nueve mil cuatrocientos treinta y seis con diecinueve centavos de dólar \$59.436,19; de la suma de los respectivos avalúos nos da un total de en un total de **\$ 137,747.68; (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR)** El cual Coordinación Jurídica del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca motivará para realizar los desembolsos de activos correspondientes de conformidad artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 6.- 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, se notificará a para los fines legales consiguientes con la presente resolución a **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO** en su calidad de propietario del predio buscando un acuerdo directo entre partes, hasta por el lapso máximo de noventa días, sin

perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble, acuerdo de precio que se llegara en base al avalúo constante exclusivamente en el certificado emitido el 25 de marzo del año 2015, por el Jefe de Avalúos y Catastro del G.A.D del Cantón Baba.

Art. 7.- De no existir acuerdo con el precio del inmueble, 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 declaratoria de interés social. 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 de conformidad al certificado emitido al avalúo constante exclusivamente en el certificado emitido el 2 de junio del año 2015, por el Jefe de Avalúos y Catastro del G.A.D del Cantón Duran, conforme a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 58 de la Ley Orgánica de contratación pública.

Art. 8.- Conforme lo dispone el inciso octavo del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, **JORGE EUCLIDES RIZZO RODAS Y ANA ANALI ALMEIDA CARPIO** propietario del inmueble expropiado cual 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 mantuvieren 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. 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, recurre el lapso de hasta noventa días, a fin de llegar a un acuerdo directo entre las partes sobre el valor del inmueble, en base al avalúo constante exclusivamente en los certificados emitidos, por el Director de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón Baba. - En caso de llegar a un acuerdo con el propietario en cuanto al precio, se procederá a la compra-venta del inmueble declarado de interés social, mediante la celebración de la correspondiente escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del

Cantón Duran, Provincia del Guayas, para perfeccionar la transferencia de dominio.

Art. 10.- 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 Duran a fin de que inscriba en el registro correspondiente; requiriendo se abstenga de inscribir cualquier acto o contrato traslativo de dominio o gravamen que limite el dominio del inmueble, 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. 11.- Forma parte integrante de la presente Resolución, los certificados de gravámenes emitidos por el señor Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Duran, a fecha nueve de junio del dos mil quince, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 12.- Encárguese del cumplimiento de la presente Resolución el Gerente Nacional del Proyecto Plan de Fomento del Acceso a Tierras de los Productores Familiares en el Ecuador.

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

Notifíquese y publíquese

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a **30 JUL 2015**


Antonio Javier Ponce Cevallos.

Ministro de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

