

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA-No. 011

ABG. GUNTARD PAVEL CHICA ARTEAGA
SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 1, 3 y 5, establece que el ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1) *“Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento; 3) Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. (...); 5) En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia.”*;
- Que**, el art 82 de la Constitución de la República del Ecuador, reza: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”*;
- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;
- Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;
- Que**, el artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. (...).”*;
- Que**, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina que: *“La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria. (...).”*;
- Que**, el artículo 125 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala que: *“La Autoridad Agraria Nacional es el organismo nacional de tierras y tendrá competencia y jurisdicción administrativa en todo el territorio nacional, en materia de tierras rurales que provengan de adjudicación, reversión de la adjudicación, recursos en sede administrativa, legalización de tierras del Estado y las demás previstas en esta Ley. (...).”*;
- Que**, mediante Acuerdo Ministerial No. 093 del 09 de julio de 2018, se expidió el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Agricultura y Ganadería; en el cual se

establecen las atribuciones y responsabilidades del Ministro, entre otras, la siguiente: “h) *Delegar competencias y atribuciones a los/las Viceministros/as, Subsecretarios/as, Coordinadores/as Generales, Directores/as Nacionales y Directores/as Distritales de la Institución, así como a las autoridades de las entidades adscritas*”;

Que, mediante informe legal para la adjudicación del predio “Isabel Ana”, Asociación Agropecuaria 18 de septiembre del 02 de julio de 2021, en el que se señala: **I.- ANTECEDENTE.-** “El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (INMOBILIAR), hoy Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, transfirió a favor de esta Cartera de Estado un predio ubicado en la jurisdicción del cantón Yaguachi, provincia de Guayas, según los certificados de gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del cantón Yaguachi, 19 de mayo 2021. De los certificados de gravamen de Registro de la Propiedad del cantón Yaguachi,, se desprende que el predio fue transferido a esta Cartera de Estado mediante escritura de transferencia de dominio otorgada el 21 de agosto del 2014 e inscrita el 05 de mayo del 2021 y tiene una superficie aproximada de 76,2697 hectáreas y la segunda fue inscrita en la misma fecha que la anterior 131,3192 hectáreas. **II.- DEL CERTIFICADO DE GRAVAMEN.-** De la revisión de los certificados de gravamen, el 19 de mayo de 2021, adjuntado al expediente, se desprende que, el predio no ha sufrido afectaciones de orden administrativo ni judicial, es decir que se encuentra libre de gravamen, según consta del certificado(...). **V.- PERSONERIA JURIDICA Y APROBACION DE ESTATUTOS.-** De la documentación aparejada al expediente, se encuentra que la personería jurídica, aprobación de estatutos, fue concedida y aprobada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca a través de acuerdo Nro. 006 de 13 de febrero de 2009 y según documento expedido por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (...). **VI.- DE LA SOLICITUD.-** De la revisión de la documentación se evidenció que existe una solicitud emitida y firmada por 5 asociaciones, solicitando ser favorecidas con la redistribución de las tierras de la denominada ex hacienda “ISABEL ANA”, dicha solicitud tiene fecha de 11 de diciembre de 2012, por lo que el trámite administrativo de adjudicación del predio, se lo debe realizar de acuerdo a las normas aplicables a la época de presentación de la solicitud. **VII.- CONCLUSION.-** Del análisis de la documentación legal encontrada en el expediente de adjudicación, se determinó que, el predio es susceptible de redistribución en favor de la organización agrícola que ha solicitado ser beneficiaria de dichas tierras.”;

Que, mediante Resolución Administrativa Nro. 002 de 28 febrero de 2014, el señor Subsecretario de Tierras y Reforma Agraria, **RESUELVE: Art. 9, numeral 7)** “Una vez culminado los informes técnicos de campo (legal, social y productivo) y el proyecto de factibilidad financiera, la Gerencia del Proyecto convocará a un Comité de Calificación, el cual estará conformado por el Gerente/a del Proyecto o su delegado/a y su Equipo Técnico, el Subsecretario/a o su delegado/a, el Director/a de Redistribución de Tierras o su delegado/a, un Representante de cada programa o proyecto del MAGAP que intervendrán en la ejecución del Proyecto Productivo y en el seguimiento del mismo y el Director provincial o su delegado/a, posteriormente el comité se reunirá para analizar la viabilidad integral de todo lo actuado y expedirá un Acta de Comité aprobando o negando el mismo. En caso que el informe sea favorable se continuará con el proceso de redistribución de tierras y financiamiento del proyecto, según el caso.”;

Que, Mediante ANÁLISIS DEL INFORME DEL ACTA DE LA REUNIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE CALIFICACIÓN DE: “ASOCIACION AGROPECUARIA 18 DE SEPTIEMBRE; ASOCIACION DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS VERDE OIVO; ASOCIACION DE TRABAJADORES AGRICOLAS AUTONOMOS LA VUELTA DE LOS ANGELES; Y, ASOCIACION DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS TIERRA PARA LOS POBRES, CELEBRADA EL 6 DE JULIO DEL 2021. Fecha de reunión: 06 de julio del 2021. Lugar de reunión: Plataforma Virtual Zoom, organizaciones solicitantes del predio: Asociación Agropecuaria 18 de Septiembre; Asociación de Productores Agropecuarios Verde Olivo; Asociación de Trabajadores Agrícolas Autónomos La Vuelta de los Angeles; y, Asociación de Productores Agropecuarios Tierra para los Pobres. Los participantes proceden a aprobar lo

actuado por este Comité Técnico de Calificación y firman la presente acta: Abg. Emilia Belén Rivadeneira Mendoza, Delegada del Viceministerio de Desarrollo Rural; Abg. Vanessa Carolina Castillo Vallejo, Delegada de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; Ing. Segundo Fabián Sandoval Pallo, Delegado de la Dirección de Redistribución de Tierras, Abg. Inés Adalgisa Arteaga Molina, Delegada del Director Distrital Guayas; Ing. Cristian Gallegos, Ing. Pamela Hidalgo, Ing. Freddy Pacheco, Ing. Paulo Intriago, Delegados del Proyecto ATLM. **PRESENTACION DE LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO.** Ubicación del predio: Provincia del Guayas, Cantón Durán, Parroquia Eloy Alfaro, Sector Isabel Ana. **Superficie:** 207,5889 Has. **"CONCLUSIONES.** La elaboración de esta gestión práctica (Plan de Manejo Integral) incluye información agrícola, económica, ambiental, productiva y social, que promoverá el trabajo en equipo, la participación activa de los socios y socias de la Asociación Agropecuaria 18 de septiembre y permitirá un manejo adecuado del suelo y del territorio a legalizar. La Asociación Agropecuaria 18 de septiembre cumple con los requisitos establecidos en la Resolución 002 de 28 de febrero de 2014 en lo relacionado a requisitos de la organización. Los socios cumplen con los requisitos de la Resolución 002 de 28 de febrero de 2014 para ser considerados beneficiarios del Proyecto de Acceso a Tierras y Legalización Masiva. Conforme a los informes técnicos que sustentan el desarrollo de la propuesta productiva en base a la cual se ha elaborado el presente plan, las tierras que se adjudicará a la organización poseen vocación agrícola para la puesta en marcha de las actividades previstas, es decir su ejecución es viable técnicamente. Conclusión del estudio de pre factibilidad financiera del proyecto productivo Agrícola Asociación Agropecuaria 18 de septiembre, cumpliéndose todas las condiciones detalladas en este informe, de acuerdo al estudio técnico, relacionadas a la producción y sus costos hace que este proyecto es financieramente viable, con base a su VAN positivo igualmente la tasa interna de retorno mayor que la tasa mínima de rentabilidad exigida y los flujos de efectivo positivos en todos los años, lo cual evidencia la buena capacidad de pago del proyecto".

Que, mediante Levantamiento Planimétrico del predio: EX HACIENDA "ISABEL ANA" – LOTE B Y LOTE C a favor de la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA 18 DE SEPTIEMBRE, ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón San Jacinto de Yaguachi, Parroquia San Jacinto de Yaguachi, Sector Isabel Ana, con una superficie de 207,5889 Has. fecha de Inspección 25 de noviembre de 2020, fecha de elaboración 05 de abril de 2021, elaborado por el Ing. Litton Andrés Navia Loor, revisado y aprobado en gabinete el 13 de mayo de 2021 por el Sr. Roberto Vicente Fiore Coronel, Director de Regularización de Tierras;

Que, mediante Memorando Nro. MAG-ATLM-UIO-2021-0457-M, del 13 de mayo de 2021, el Mgs. Fredy Marcelo Pozo Arellano, presenta el Informe de Avalúo de predio: EX HACIENDA "ISABEL ANA" – LOTE B Y LOTE C, en el CRITERIO DE VALORACIÓN DICE: "Por ser un bien inmueble de propiedad del Ministerio de Agricultura y Ganadería, MAG que se encuentra en proceso de adjudicación, para determinar el valor del precio de la tierra el Ministerio de Agricultura y Ganadería en el ámbito de sus competencias podría utilizar los avalúos catastrales municipales rurales que se encuentran disponibles en los GAD municipales y metropolitanos a fin de cumplir con las organizaciones sociales y demás entidades beneficiarias de la titulación de predios. Algunas variables se tomaron durante el recorrido por el predio y se las complementó con los procesos de georeferenciación de la poligonal y la información de las coberturas de la Cartografía Temática Escala 1:250.000 "SIG-AGRO", dando como resultado la Clase IV (puntaje 45). (Ver Anexo 2)"; **"PRECIO BASE CALCULADO= 747.320,04 Dólares americanos por las 207,5889 ha, que corresponden a la Clase IV predominante en el predio, teniendo un valor de 3.600,00 Dólares americanos por hectárea"., VALOR DEL PREDIO A PAGAR: P= 747.320,04 Dólares Americanos, son: SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS. FECHA DE INSPECCIÓN: 27 de febrero de 2013, FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 13 de mayo de 2021; PRECIO REAL POR HECTAREA: de la relación entre el valor del predio a pagar y la superficie, tenemos que: Precio Real por Ha= $747.320,04/207,5889= 3.600,00$. Precio Real Por Hectárea: 3.600,00 dólares.";**

Que, con fecha 7 de junio de 2021, se suscribe el “Acta de Asamblea Extraordinaria de la Asociación La Vuelta de los Ángeles en la que se trató lo siguiente: “*Objetivo de la Asamblea El Proyecto Acceso a Tierras está implementando el expediente de adjudicación correspondiente, por lo que dentro del proceso es necesario socializar el plan de manejo integral del predio, así como el precio de la adjudicación y la superficie a ser adjudicada. El técnico encargado de la socialización fue: Técnico Cristian Gallegos 2.- Quórum El 11 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante Acuerdo Nro.00126-2020, declara Emergencia Sanitaria Nacional provocada por la presencia de la pandemia del COVID-19; mismo que ocasionó que el Presidente Constitucional de la República a través de Decreto Ejecutivo Nro. 1017 del 16 de marzo de 2020, declaró estado de excepción en todo el territorio nacional y, consecuentemente dispuso medidas de aislamiento que permitan frenar la propagación del virus. Por lo expuesto y precautelando la salud de los socios de la organización, asiste presencialmente una parte de la organización. La Directiva se compromete a socializar el PMI, precio y superficie a cada uno de los socios de la organización, y adjuntar a la presente acta las firmas de respaldo correspondientes. 3.- Desarrollo Los técnicos del proyecto ATLM comunican a la asociación que el precio del predio es de USD 374.847,03USD (TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL 03 /100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA) remitido por el Mgs. Fredy Pozo, perito avalador del proyecto. Se presenta además la planimetría actualizada (...)*”.

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 019 del 01 de marzo del 2021, suscrito por el Sr. Ministro de Agricultura y Ganadería Xavier Lazo Guerrero, ACUERDA: “**ARTÍCULO 1.-** Establecer la tasa de interés dentro de los procesos de redistribución de predios a cargo del Ministerio de Agricultura y Ganadería en 5,83%, a favor de las organizaciones de la economía popular y solidaria, y de agricultura familiar y campesina para la producción agrícola. **ARTÍCULO 2.-** De la ejecución del presente Acuerdo Ministerial, encárguese al Proyecto Unificado de Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano, bajo la supervisión de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.” En la **Disposición General** señala que: “En enero de cada año, El Proyecto Unificado de Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano y la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, o las unidades que hagan sus veces, remitirán un informe técnico de cálculo y fijación de tasa de interés a aplicarse en los procesos de adjudicación por redistribución de predios estatales, lo cual se establecerá a través de Acuerdo Ministerial.” y la, **Disposición Final** señala: “El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia desde la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. (...)”;

Que, en el Acuerdo Ministerial 073 del 05 de abril del 2017, se expide el Manual de Procedimientos y Trámites Administrativos en Materia de Tierras Rurales Establecidos en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento General, en el CAPITULO IV PROCEDIMIENTO PARA REDISTRIBUIR TIERRAS RURALES ESTATALES MEDIANTE ADJUDICACIÓN A ORGANIZACIONES CAMPESINAS LEGALMENTE RECONOCIDAS, el artículo 39 señala: “[**Proyecto ATLM**].- El Proyecto Unificado de Acceso a Tierras de los Productores Familiares y Legalización Masiva en el Territorio Ecuatoriano (Proyecto ATLM) de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, se encargará de instrumentar los expedientes, (...). El inciso segundo del numeral 2 del Art. 58 establece“(...) El Titular de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria recibirá el expediente, lo revisará y suscribirá la providencia de adjudicación del predio y la resolución administrativa”;

Que, en virtud de lo establecido en la Disposición General Segunda del Reglamento General Para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; se aplica el procedimiento determinado en el Acuerdo No. 073 del 05 de Abril del 2017 y de las demás normativas agrarias vigentes al momento de la presentación e implementación del presente proceso de adjudicación;

En ejercicio de las facultades constitucionales, legales y reglamentarias antes singularizadas y con sustento en las consideraciones expuestas:

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar a la Dirección de Gestión Financiera del MAG, la emisión de títulos de crédito para la adjudicación del predio denominado "EX HACIENDA "ISABEL ANA" – LOTE B Y LOTE C", ubicado en la provincia del Guayas, cantón San Jacinto de Yaguachi, parroquia San Jacinto de Yaguachi, sector Isabel Ana, con una superficie de 207,5889 hectáreas a favor de la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA 18 DE SEPTIEMBRE**".

Artículo 2.- El precio acordado por las 207,5889 hectáreas, tiene un valor de \$747.320,04 (SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS VEINTE CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS, valor que es aceptada por la Organización una vez socializada con todos sus miembros, la tabla de amortización por concepto de adjudicación de la tierra ha sido calculada para el período de quince años, con el 5,83% de interés (Tasa de interés de 5,83% según Acuerdo Ministerial No. 019 del 01 de marzo del 2021 MAG), 3 años de gracia, resultando doce cuotas a pagar a partir del cuarto año. La deuda se encuentra estructurada de la siguiente forma: \$747.320,04 USD, corresponde al capital, mientras que \$413.903,20 USD, corresponde a intereses, dando un monto total de \$1'161.223,24 USD. (UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE Y TRES CON 24/100 DOLARES AMERICANOS).

Artículo 3.- Del cumplimiento de la presente Resolución encárguese a la Dirección Financiera del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 07 días del mes de julio de año dos mil veintiuno.



ABG. GUNTARD PAVEL CHICA ARTEAGA
SUBSECRETARIO DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

Lo certifico.-



ING. TANIA MARISELA MENDOZA MUÑOZ
DIRECTORA DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO

