



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO**

Perfil de investigación previo a la obtención del título de Abogado (a) de los Tribunales y
Juzgados de la República

TRABAJO DE TITULACIÓN

**LA RETASA DE LOS BIENES EN LOS REMATES Y LOS DERECHOS DEL
EJECUTADO**

AUTORA

LLuguay Pérez, Lisseth Esthefanía

TUTOR

Dr. Williams Germán Buenaño Suárez

Riobamba, Ecuador. 2022

DECLARACION EXPRESA DE AUTORIA

Yo, Lisseth Esthefania LLuguay Pérez, portadora de la cédula de ciudadanía N° 0604835116 declaro que soy responsable de todos los criterios, conclusiones, recomendaciones, así como los lineamientos y designios expuestos para el presente proyecto de investigación titulado "*La retasa de los bienes en los remates y los derechos del ejecutado*" así mismo declaro que los derechos de autor pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Lisseth Esthefania LLuguay Pérez

C.C. 0604835116

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

DR. WILLIAMS GERMAN BUENAÑO SUAREZ, CATEDRÁTICO DEL NIVEL DE PREGRADO DE LA CARRERA DE DERECHO, DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

CERTIFICO:

Haber revisado y asesorado sobre el desarrollo del proyecto de investigación para la obtención del título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, titulado "La retasa de los bienes en los remates y los derechos del ejecutado", realizado por la señorita Lisseth Esthefanía LLuguay Pérez, por tal motivo, autorizo ejecutar los trámites pertinentes.

Riobamba, 08 de febrero del 2022



Dr. Williams Germán Buenaño Suárez
C.C. 0602052052
TUTOR

CALIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN



FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

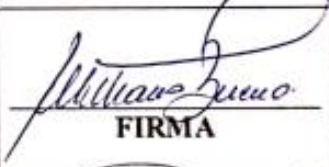


CARRERA DE DERECHO

TITULO

“LA RETASA DE LOS BIENES EN LOS REMATES Y LOS DERECHOS DEL EJECUTADO”

Proyecto de investigación previo a la obtención del título de abogada de los tribunales y juzgados de la República del Ecuador, aprobado por el Tribunal en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo, ratificado con sus firmas.

CALIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DE TRIBUNAL

Dr. Williams Buenaño Suárez TUTOR	9 CALIFICACIÓN	 FIRMA
Dr. Fernando Hidalgo Quintanilla MIEMBRO 1	9 CALIFICACIÓN	 FIRMA
Dr. Hugo Hidalgo Morales MIEMBRO 2	9.5 CALIFICACIÓN	 FIRMA

NOTA FINAL: 9.16 (SOBRE 10 PUNTOS)

CERTIFICADO ANTI-PLAGIO URKUND

Que, **LLUGUAY PEREZ LISSETH ESTHEFANÍA** con CC: **0604835116**, estudiante de la Carrera de **DERECHO**, Facultad de **CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**; ha trabajado bajo la tutoría del Dr. Williams Buenaño Suárez, el trabajo de investigación titulado "**LA RETASA DE LOS BIENES EN LOS REMATES Y LOS DERECHOS DEL EJECUTADO**", que corresponde al dominio científico **DESARROLLO EDUCATIVO PARA EL FORTALECIMIENTO EN LA INSTITUCIONALIDAD JURÍDICA Y DERECHOS DE LA CIUDADANÍA** y alineado a la línea de investigación **DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES**, cumple con el 9%, reportado en el sistema Anti plagio Urkund, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente, conforme a la nueva designación realizada en calidad de tutor autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 16 de mayo del 2022



Dr. Rafael López Zambrano
TUTOR

DEDICATORIA

Dedico la presente tesis a mi familia y amigos que confiaron, me aconsejaron y me apoyaron en el transcurso de mi vida universitaria.

Lisseth Esthefanía LLuguay Pérez

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradezco a Dios, al Beato José Gregorio Hernández Cisneros, a mis padres, Vilma Danesa y Luis Enrique, a mi hermano, Dennys Enrique, a mi sobrina, Emma Daniela y, a mis amigos; fueron la guía y la motivación para concluir con esta etapa tan importante en mi vida.

A los docentes universitarios por contribuir en mi formación académica y profesional y, un especial agradecimiento al Dr. Rafael Yépez Zambrano, Dr. Vinicio Mejía, Dr. Orlando Granizo, Dr. Williams Buenaño y Dr. Hugo Hidalgo, excelentes docentes y grandes seres humanos.

Lisseth Esthefanía LLuguay Pérez

ÍNDICE

DECLARACION EXPRESA DE AUTORIA	
CERTIFICACIÓN DEL TUTOR	
CALIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN	
CERTIFICADO ANTI-PLAGIO URKUND	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
INDICE DE GRÁFICOS	
ÍNDICE DE TABLA	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	14
CAPITULO I	15
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1. Problema	15
1.2. Justificación	16
1.3. Objetivos	17
1.3.1. Objetivo general	17
1.3.2. Objetivos específicos	17
CAPITULO II	18
MARCO TEÓRICO	18
2.1. Estado del arte relacionado a la temática	18
2.2. Aspectos teóricos	20
2.2.1. Unidad I: Los juicios ejecutivos y el proceso de ejecución	20
2.2.1.1. El procedimiento ejecutivo	20
2.2.1.2. Audiencia única en el procedimiento ejecutivo	23
2.2.1.3. Etapa de ejecución en sentencia ejecutoriada	24
2.2.2. Unidad II: Estudio jurídico sobre la retasa de los remates.	28
2.2.2.1. Definición de la retasa	28
2.2.2.2. Procedencia de la retasa	29
2.2.2.3. Trámite para solicitar la retasa en el bien embargado	30
2.2.3. Unidad III: Derechos del ejecutado en la retasa.	31
2.2.3.1. Oposición al nuevo avalúo del bien embargo	31
2.2.3.2. Modos de cesar el remate	33
2.3. Hipótesis	35
CAPITULO III	36

METODOLOGÍA	36
3.1. Unidad de análisis	36
3.2. Métodos	36
3.3. Enfoque de investigación	37
3.4. Tipo de investigación	37
Documental bibliográfico	37
Descriptiva	37
3.5. Diseño de investigación	37
3.6. Población y muestra	37
Población	37
3.7. Tamaño de muestra	38
3.8. Técnicas e instrumentos de investigación	38
Técnica	38
Instrumento de investigación	38
3.9. Técnicas de análisis e interpretación de la información	38
3.10. Comprobación de la hipótesis	38
CAPITULO IV	39
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	39
4.1. Resultados	39
4.2. Discusión de resultados	51
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	53
CONCLUSIONES	53
RECOMENDACIONES	54
REFERENCIAS	55
ANEXOS	59

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Liquidación de sentencia ejecutoriada	25
Gráfico N° 2 Porcentaje reducido	40
Gráfico N° 3 Porcentaje reducido	42
Gráfico N° 4 Porcentaje reducido	44
Gráfico N° 5 Porcentaje reducido	46
Gráfico N° 6 Porcentaje reducido	48

ÍNDICE DE TABLA

Tabla N° 1 Notificación de embargo	27
Tabla N° 2 Procedencia de la retasa	29
Tabla N° 3 Avaluó del bien inmueble embargado	39
Tabla N° 4 Avaluó del bien inmueble embargado	41
Tabla N° 5 Avaluó del bien inmueble embargado	43
Tabla N° 6 Avaluó del bien inmueble embargado	45
Tabla N° 7 Avaluó del bien inmueble embargado	47
Tabla N° 8 Normativa legal sobre la retasa en otros países	49
Tabla N° 9 Doctrina sobre el significado de la retasa de bienes	50

RESUMEN

La retasa de los bienes en los remates es un mecanismo mediante el cual el accionante solicita al juzgador la realización de un nuevo avalúo cuando durante el primer, segundo o tercer señalamiento efectuado en el Sistema de Remates Judiciales en línea no existieron postores, para que proceda la retasa es necesario que la causa se encuentre en la fase de ejecución y que el demandado sea propietario de bienes.

La palabra retasa significa reducir, disminuir el avalúo principal o inicial a fin de que existan nuevos interesados, pues no es lo mismo cancelar seis mil dólares que tres mil dólares por la adjudicación del mismo bien, por otra parte, el ejecutado está investido de derechos, entre ellos el derecho a la defensa, se debe considerar de que no todos formarán parte de la contienda legal, aunque estén legalmente citados, sin embargo, ante la oposición de cumplir con lo pactado los bienes del ejecutado ingresa a la fase de ejecución forzosa, concluyendo con el remate y en algunos casos con la retasa.

El Artículo. 405 del Código Orgánico General de Procesos no determina el límite a reducir, es decir, con o sin la presencia del ejecutado el avalúo será disminuido, pero con su comparecencia podrá suspender la retasa cancelando la obligación dispuesta en el mandamiento de ejecución u oponerse al avalúo comercial para una mejor valoración; el perito de acuerdo a su subjetividad y conocimientos le otorgará un nuevo valor al bien embargado.

Palabras claves: procedimientos, ejecución forzosa, avalúo, bienes, embargo, perito, remate, retasa, postor, pago.

ABSTRACT

The appraisal of the assets in the auctions consists of a mechanism through which the plaintiff requests the judge to carry out a new review during the first, second, or third signaling made in the online Judicial Auction System. There were no bidders; the cause must be in the execution phase for the delay to proceed. The defendant owns the property and that the obligation consists of a monetary obligation.

The word *retasa* means to reduce the principal or initial appraisal so that there are new interested parties; since it is not the same to cancel six thousand dollars as three thousand dollars for the adjudication of a good, but what happens with the rights of the executed, if well, they are invested with rights, including the right to defense. But the idea that not all of them will be part of the legal contest must be considered, even if they are legally summoned. However, before the opposition to cancel what is due, it enters the phase of forced execution of the assets of the executed, concluding with the auction and in some cases with the rebate.

Article. 405 of the General Organic Code of Processes does not determine what limit it is possible to reduce. That is, with or without the presence of the executed, the appraisal will be reduced. However, with his appearance, they may suspend the rate, cancel the obligation provided in the execution order or oppose the commercial review for a better valuation. The legal regulations do not specify what percentage the new appraisal will be reduced. This is where the expert, according to his subjectivity, grants a new value to the seized asset.

Keywords: procedures, forced execution, appraisal, assets, embargo, expert, auction, rate, bidder, payment.



Blanca Narcisca Fuertes Lopez

Translation of the abstract reviewed by

Dr. Narcisca Fuertes PhD.

Professor at Competencias Lingüísticas UNACH

INTRODUCCIÓN

En el Imperio Romano las ventas en remates se denominaron "subastas" palabra originada en una costumbre del pueblo romano, que al ofrecer en venta los bienes despojados a sus enemigos, colocaban una lanza o pica en el centro del botín y vendían todo lo que estuviera bajo ella: previamente se anunciaba por todas las calles de la ciudad la fecha, la hora y el lugar donde se realizaría tal acontecimiento. (Fonseca, s.f., párr. 5).

En el Código Orgánico General de Procesos, las personas que son acreedoras de un título ejecutivo y con ello de una obligación ejecutiva, acuden ante la administración de justicia con la finalidad de buscar su cumplimiento, cuando por la vía extrajudicial ha sido imposible, parten desde el planteamiento de una demanda hasta el embargo, remate y retasa de los bienes muebles e inmuebles y de acciones y derechos pertenecientes al demandado.

Pero, ¿Qué sucede cuando no existe postores?, de acuerdo a lo que establece el Art. 405 ibídem, el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes del ejecutado, esto es, disminuir el avalúo inicial, sin embargo, la normativa legal no especifica hasta que cantidad se puede reducir el nuevo avalúo, no cancelándose el justo precio.

El trabajo investigativo se realizará en la ciudad de Riobamba, Provincia de Chimborazo, la unidad de análisis, la retasa de los bienes en los remates y los derechos del ejecutado; la población se centra en el análisis de cinco procesos ejecutivos que concluyen en fase de ejecución años 2017 y 2018 sustanciadas en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, conjuntamente con un análisis doctrinario de cinco autores y comparativo de cinco normativas legales de otros países sobre la retasa, el problema será estudiando a través del método inductivo, jurídico-analítico, jurídico-doctrinal, histórico-lógico; por las características de la investigación, es de tipo documental-bibliográfico y descriptiva, de diseño no experimental, de enfoque cualitativo; para la recopilación de la información se aplicará el empleo de fichas bibliográficas, instrumento de matriz de comparación lógica y para el tratamiento de los datos, se lo realizará a través de técnicas lógicas de inducción, análisis y síntesis.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Problema

Desde tiempos remotos se ofrecían productos por medio de la subasta, productos que eran obtenidos y cancelados a un buen precio, antiguamente las doncellas eran consideradas como una “mercancía”. En Babilonia, establecían que al cumplir la mayoría de edad se rematen públicamente, se colocaba una asta con una bandera por encima de la cabeza y un hombre golpeaba un martillo para consolidar la venta por el monto ofrecido. (Fonseca, s.f., párr. 3).

En el Código Orgánico General de Procesos, existe una normativa legal que determina, en el caso de la inexistencia de postores se realizará un nuevo avalúo, que comprende a que el bien se rematará con un valor diferente al del avalúo inicial sobre una base desconocida, esta es accionada por la parte ejecutante.

El Sistema de Remates Judiciales en línea, es la plataforma virtual que instauró el Consejo de la Judicatura con el objetivo de que la ciudadanía sea conocedora y participe como postores en el remate del bien, pero no se ha considerado que gran parte de la población podría desconocer de la creación de la misma acaeciéndose a la inexistencia de oferentes.

En la presente investigación se pretende analizar qué derechos mantiene el ejecutado, debido a que, al tratarse de una ejecución forzosa y al contemplar una normativa legal cuyo interés es la adjudicación del bien embargado y el cumplimiento de lo convenido, el ejecutado recibiría o no el justo precio por el remate de su propiedad, asimismo, determinar cuál es el significado verdadero de la retasa.

Finalmente, conforme lo dispone el Art. 405 del Código Orgánico General de Procesos, la retasa de los bienes es solicitada para obtener un nuevo avalúo cuando no hay postores, se desconoce el momento oportuno para que el accionante presente el petitorio de retasa, teniendo en cuenta que existe tres señalamientos.

1.2. Justificación

El embargo, el remate y la retasa de bienes de propiedad del ejecutado, es la vía mediante el cual el ejecutante solicita el cumplimiento de lo acordado a través de la ejecución forzosa, misma que puede iniciar con la presentación de una solicitud o con la sentencia ejecutoriada.

La retasa busca ser un atractivo para los oferentes, por ejemplo, si inicialmente un bien tuvo un avalúo de cuarenta mil dólares, para posterior y con solicitud de retasa se fije en un avalúo de treinta mil dólares, ya no se estaría rematando sobre el 100%, ni sobre el valor real del bien, la normativa legal no establece el límite a disminuir ni sus condiciones, lo que podría vulnerar el derecho de propiedad del demandado, a más de la pérdida del bien, no recibiría la cantidad justa por el mismo.

El Código Orgánico General de Procesos abarca dos tipos de procesos con sus procedimientos, entre ellos, el de conocimiento y el ejecutivo; al tratarse de una obligación clara, pura, determinada, líquida y de plazo vencido, el trámite para demandar es el procedimiento ejecutivo.

Por otra parte, antes del cierre del remate el ejecutado tiene el derecho de extinguir la obligación y con ello finalizar la retasa del bien y del proceso, a través de la solución o pago en efectivo, consignado el valor dispuesto a pagar en el mandamiento de ejecución, o asegurarse que el bien a rematarse se le haya valorado con un justo precio.

La Constitución de la República del Ecuador en el Art. 66 numeral 29 literal c señala: "Que ninguna persona puede ser privada de su libertad por deudas, costas, multas, tributos, ni otras obligaciones, excepto el caso de pensiones alimenticias" (Asamblea Nacional, 2011, pág. 31), el ejecutado tiene la facultad de comparecer a juicio en defensa de sus intereses, para lo cual la ley establece términos judiciales y legales.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

- ❖ Analizar la retasa en los remates en juicios ejecutivos y la incidencia de la misma en los derechos del ejecutado.

1.3.2. Objetivos específicos

- ❖ Analizar los juicios ejecutivos en los que existieron retasas a fin de establecer violaciones a los derechos de los ejecutados.
- ❖ Determinar mediante un estudio jurídico sobre la retasa de los bienes en los remates.
- ❖ Establecer los derechos del ejecutado en la retasa.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del arte relacionado a la temática

Respecto del tema denominado “La retasa de los bienes en los remates y los derechos de los ejecutados” existen investigaciones cuyas conclusiones se refieren a:

En el año 2016, en el libro titulado: "LA DOCTRINA DEL JUSTO PRECIO, DESDE ARISTÓTELES HASTA LA ESCUELA MODERNA SUBJETIVA DEL VALOR " (Paz, 2016, pág. 2) la autora en su libro, menciona:

La concepción aristotélica del justo precio apela a una equivalencia puesta en el objeto, en su valor equivalente (mensurable) y no en la subjetividad del comprador, es decir, apela a una equivalencia práctica (objetiva) del cambio, de acuerdo a un principio abstracto, la justicia. (Paz, 2016, pág. 4).

HEREDIA VILLACIS SILVIA GISSELA, en la UNIVERSIDAD REGIONAL AUTÓNOMA DE LOS ANDES “UNIANDES”, presenta una Tesis, titulada: " ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ANTINOMIA DE LOS PRESUPUESTOS JURÍDICOS DE LA CESACIÓN DEL REMATE EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE COBRO DE OBLIGACIONES EN EL ECUADOR “(Heredia, 2017, pág. 1) la autora concluye señalando:

El remate en una medida que se deriva de un apremio real, y cuyo objetivo, es procurar la recuperación de recursos económicos frutos de un litigio judicial, cuya obligación no ha sido cubierta en el momento oportuno. El sistema de remates ha sido innovado y renovado en vista de la evolución tecnológica que ha permitido que se creen nuevas reglas de juego procurando el beneficio de los intervinientes, sin embargo, por ser un sistema que recién se está implantando, lógicamente tiene ciertas falencias propias del día a día y de su reciente aplicación. (Heredia, 2017, pág. 46).

Carla Álvarez Chacón, en la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO, presenta una Tesis,

titulada: “LA PRESENTACIÓN DE POSTURAS PARA EL REMATE EN JUICIO EJECUTIVO Y EL PRINCIPIO DE IGUALDAD” (Álvarez, 2015, pág. 1) la autora concluye señalando:

En caso de que no se dé cumplimiento al mandamiento de ejecución el ejecutante puede solicitar al juez que proceda al embargo de los bienes que éste señale, los mismos que posteriormente son evaluados a fin de poder determinar si el valor de los mismos cubre el monto de la obligación y finalmente luego del referido avalúo se solicita al juez señale día y hora a fin de realizar el remate y con este valor pagarse el valor adeudado. (Álvarez, 2015, pág. 24).

FLORES ORDOÑEZ JENNIFFER JAZMIN, en la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA, presenta una Tesis, titulada: “INCUMPLIMIENTO DE PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES POR LA FALTA DE LEGISLACIÓN EN EL PROCESO DE REMATES DEL CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS” (Flores, 2018, pág. 1)

la autora concluye señalando:

En el Ecuador a partir del mes de noviembre del año 2015, con la vigencia del nuevo sistema procesal que representa el Código Orgánico General de Procesos, se implementó un nuevo sistema de remates judiciales en línea, que dejó atrás aquel problema principal que era la falta de difusión, puesto que la convocatoria a los remates se la realizaba a través de carteles fijados en los juzgados, por prensa y en ciertos casos en el lugar donde se encuentra ubicado el bien. Con este nuevo sistema implementado se logró aquella transparencia, universalidad de la información y acceso a la adquisición de bienes que tanto se requería para que el acreedor cobre su crédito y que a su vez el ejecutado obtenga un buen precio del bien para el pago de su obligación. (Flores, 2018, pág. 32).

CARLOS JOAQUÍN SALAZAR HERMIDA, en la UNIVERSIDAD DE CUENCA, presenta una Tesis, titulada: “LA ETAPA DE EJECUCIÓN EN EL CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS” (Salazar, 2017, pág. 1) el autor concluye señalando:

Es por esta razón que, el acreedor ejecutante es la parte débil y sumamente afectada

dentro de la etapa de ejecución, por ello, se deben buscar los medios más adecuados para facilitarle el cumplimiento de lo resuelto, que en este caso es satisfacer su obligación. Por todo lo antes mencionado, no se entiende este cambio prescrito en el Código Orgánico General de Procesos basado en dar una protección mayor al deudor. Al ser el remate sobre el cien por ciento del avalúo, hace que los interesados no encuentren un atractivo para hacerse con ese bien, y así exista una retasa, seguirá siendo sobre el cien por ciento, convirtiéndose en un impedimento y estancando la celeridad y eficiencia de la ejecución afectando al ejecutante. (Salazar, 2017, pág. 102).

2.2. Aspectos teóricos

2.2.1 Unidad I: Los juicios ejecutivos y el proceso de ejecución

2.2.1.1. El procedimiento ejecutivo

El Código Orgánico General de Procesos (COGEP) contempla las directrices a seguir durante la tramitación de la causa en procedimiento ejecutivo, esto es, desde la presentación de la demanda hasta la emisión de la respectiva sentencia, dicha normativa legal se encuentra establecida a partir del Art. 347 al Art. 355 ibídem.

Para que un documento sea considerado como título ejecutivo es necesario que contenga una obligación ejecutiva, al respecto Manuel Tama en su libro denominado “La letra de cambio, el pagaré a la orden y el cheque del juicio ejecutivo” indica lo siguiente:

Título, es el documento formal, es el papel en donde se inserta una declaración de voluntad de dar o hacer, es la figura exterior en la vida de relación que se denomina, en la materia de nuestro estudio: letra de cambio, pagare a la orden, cheque, etc.; entonces, obligación ejecutiva es: la prestación debida por el deudor cambiario, más, para que las obligaciones contenidas en ese título revistan de ejecutividad, deben ser claras, determinadas, líquidas, puras y de plazo vencido cuando lo haya. (Tama, 2015, pág. 20).

La obligación es clara “en el documento que la contiene debe ser nítido el crédito que allí aparece; tiene que estar expresamente declarada, sin que haya para ello que acudir a

lucubraciones o suposiciones” (Avance Jurídico Casa Editorial Ltda., 2018, pág. 1); la obligación es determinada, en el título ejecutivo está expresamente indicado lo que se debe, su contexto en general es entendible en un solo sentido; la obligación es líquida, mediante operación aritmética se calcula exactamente la prestación debida; la obligación es pura, “esto significa que no estén sujetas a condición ni restricción algunas, y que la obligación haya nacido de manera natural, no forzadamente. No hay obligación pura cuando se la ha condicionado al cumplimiento de otra” (Villagrán, 2001, pág. 26); la obligación es exigible, cuando se debió haberse cumplido en un cierto tiempo, sin embargo, no se lo ha hecho, facultándole al ejecutante a exigirla mediante el Órgano Jurisdiccional.

El procedimiento ejecutivo inicia con el planteamiento de la demanda ante la o el juzgador de primera instancia, contiene todos los requisitos establecidos en el Art. 142 y 143 del Código Orgánico General de Procesos, este último requerimiento de acuerdo al caso; es el primer acto que abre o inicia el proceso, a más de ello “no olvidemos que en la demanda quedan fijadas las pretensiones del actor, ya que sin petición de algo no puede haber contestación, negación o resistencia por la otra” (García, 2016, pág. 240).

La demanda se dirige ante la o el Juzgador que por competencia correspondan, se consigna las generales de ley del actor, se detalla el número de Registro Único de Contribuyentes (requisito opcional), para conocimiento de la demanda se indica los nombres completos del demandado y el lugar para ser citado, la narración de los hechos que dieron lugar al surgimiento de la controversia, la fundamentación de derecho, el anuncio de los medios probatorios, la pretensión, la cuantía, el procedimiento que es ejecutivo y finalmente las firmas del actor y de su abogado patrocinador.

A fin de asegurar el cumplimiento de la obligación, el actor en la misma demanda solicitará al juzgador la providencia preventiva, para el presente caso se requerirá de la prohibición de enajenar y del secuestro de los bienes que documentadamente justifiquen la propiedad del ejecutado, “no debe estar dirigida a causar perjuicio a la contraparte de un modo desproporcionado, abusivo o innecesario, sino que debe estar orientada, estrictamente, a asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva” (Falconí, s.f., pág. 223).

Una vez presentada la demanda, el juzgador examinará si reúne los requisitos legales, a partir de aquello tiene tres opciones: en primer lugar, verificar si el documento anexo a

la demanda tiene carácter de título ejecutivo, en el caso, que no preste de mérito ejecutivo, de oficio rechazará la acción planteada; en segundo lugar, si la demanda no reúne los requisitos de ley dispondrá mediante auto de sustanciación sea completada o aclarada, que en el caso de no hacerlo, se considerará como no presentada y en consecuencia se procederá con el archivo; en tercer lugar, si la demanda es clara, determinada, pura, líquida y de plazo vencido, la admitirá a trámite.

En la demanda ejecutiva se pueden solicitar medidas cautelares que, en el campo de la doctrina procesal, universalmente reconocida, emanan de los siguientes elementos: el *fumus boni juris* (los colores del buen derecho, el título de crédito); *periculum in mora* (el peligro por la demora, el *statu quo* de los bienes del deudor para que, por el transcurso del juicio, el deudor no los vaya a ocultar, desaparecer o vender, se evita así que la sentencia no sea de *inutili data*); e; *inaudita pars* (primero se practican, luego se citan). (Tama, 2015, pág. 444).

De disponer la inscripción de la providencia preventiva en el Registro correspondiente, posterior aquello se citará al ejecutado, a quien se le concederá el término de quince días contados a partir de la última boleta de citación para que haga efectivo su derecho a la defensa, reconocido en el Art. 76 numeral siete literal (a) de la Constitución de la República del Ecuador y conteste a la demanda interpuesta en su contra.

Antes de fenecer el término para contestar, el ejecutado podrá cumplir con la obligación o presentar su contestación a la demanda conforme lo establece los Art. 142, 143, 151, 152, 153, 353 del Código Orgánico General de Procesos, se pronunciará respecto a la pretensión, a la veracidad de los hechos y de la prueba planteada por la parte accionante, anunciará sus medios probatorios, propondrá excepciones, de ser el caso rendirá caución o reconvenirá con otro título ejecutivo.

De no existir contestación a la demanda o de haberla presentado no haya pronunciamiento expreso sobre las excepciones o al contestarla lo hizo de manera extemporánea, tal cual lo prevé el Art. 352 del Código Orgánico General de Procesos “Si la o el deudor dentro del respectivo término no cumple con la obligación, ni propone excepciones o si las excepciones propuestas son distintas a las permitidas” (Asamblea Nacional, 2015, págs. 83-84) el ejecutante solicitará al juzgador la emisión de la sentencia.

Por otra parte, si la contestación ha sido presentada correctamente y dentro del término establecido, el juzgador convocará a los sujetos procesales a la audiencia única que se efectuará en el término máximo de veinte días contados a partir de la fecha en que feneció el término para la presentación de la contestación a la demanda.

2.2.1.2. Audiencia única en el procedimiento ejecutivo

Con las nuevas reformas al Código Orgánico General de Procesos en el año 2020, el procedimiento de la audiencia única se modificó, por lo tanto, esta se desarrolla en dos fases: en la primera fase, el juzgador instala la audiencia y solicita a la parte demandada se pronuncie sobre las excepciones planteadas en su contestación a la demanda, mismas que serán resueltas conforme lo establece el Art. 295 ibídem, se continua con el saneamiento, la fijación de los puntos en debate y en aplicación al Art. 190 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 233 del Código Orgánico General de Procesos, los sujetos procesales podrán conciliar.

En la segunda fase de la audiencia única, tanto actor como demandado realizan su debate probatorio esto es, anuncian las pruebas a practicarse, mismas que reunirán los requisitos de utilidad, pertinencia y conducencia, el juzgador las admitirá mediante auto de admisibilidad de la prueba, seguidamente emitirán su alegato inicial, practicarán las pruebas y para que sean valoradas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso, las partes procesales culminarán con su alegato final y el juez emitirá su decisión judicial.

La sentencia será susceptible a recursos horizontales y vertical de apelación no suspensivo, “la interposición del recurso tiene como propósito principal la revocación o reforma de una resolución judicial que ha sido dictada dentro del mismo proceso, puede suceder también que el fallo recurrido obtenga del segundo juzgador una confirmación del primero” (Mazón, 2018, pág. 53) el apelante ante el juez de primera instancia por escrito, presentará su apelación y por sorteo conocerán los jueces de segunda instancia de las Cortes Provinciales del lugar donde se esté sustanciado la causa.

En el proceso ejecutivo ya no estamos ante dos partes que recíprocamente se disputan la razón, sino ante una parte que quiere tener una cosa y otra que no quiere darla, en tanto que el órgano del proceso se la quita a ésta para dársela a aquélla, las únicas sentencias y

autos susceptibles de casación son aquellas que resuelvan puntos de derecho y respecto de los cuales no existe la posibilidad procesal de volverlos a discutir, tiene por objeto una pretensión tendiente a que el órgano judicial dilucide y declare, mediante la aplicación de las normas pertinentes a los hechos planteados y discutidos, el contenido y alcance de la situación jurídica existente entre las partes. (Corte Nacional de Justicia, 2015, págs. 2-4).

2.2.1.3. Etapa de ejecución en sentencia ejecutoriada

La fase de ejecución es el medio idóneo a través del cual el accionante de la causa, solicita al juzgador el cumplimiento de la obligación contenida en un título de ejecución; conforme lo prevé el Art. 363 numeral uno del Código Orgánico General de Procesos, la sentencia en el procedimiento ejecutivo se convierte en título de ejecución al estar ejecutoriada.

La ejecución forzada se reviste de la modalidad in natura, cuando la ejecución coactiva recae sobre la prestación originalmente adquirida, esto es, cuando con ella se pretende que el deudor cumpla con su obligación en la forma y términos pactados, pero sólo podrá recaer sobre los bienes embargables, presentes o futuros, del deudor. (Correa, 2012, pág. 2).

Con la sentencia ejecutoriada, el juzgador conoce que la obligación contenida en el título de ejecución consiste en una obligación de dar dinero que mantiene el ejecutado con el ejecutante; es menester recalcar que, para el presente caso, no se inicia la fase de ejecución con la presentación de una solicitud y adjunto el título de ejecución, no obstante, se lo realiza de manera directa, esto es, con la sentencia ejecutoriada.

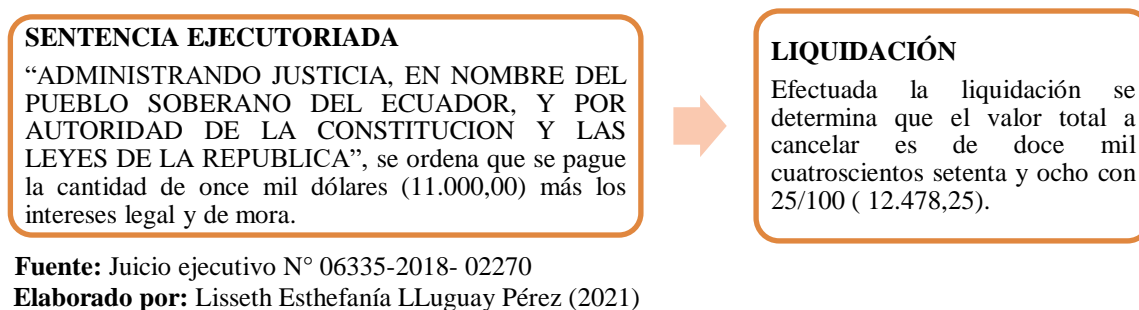
Mediante el proceso de ejecución se cumple el mandamiento constitucional de que ningún particular puede hacerse justicia por su propia mano, luego entonces, es la autoridad la que tiene el poder de ejercer coacción para el cumplimiento de las obligaciones, de aquí que, ejecutar implica invadir la esfera jurídica de los particulares ya sea en su persona o en sus bienes. (Bucio, 2006, pág. 2).

Para que proceda la fase de ejecución, el accionante justificará documentadamente

que la parte ejecutada es propietaria de bienes muebles e inmuebles o de acciones y derechos, de no ser posible, solicita al juzgador se oficie a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), a fin de que mediante dicha entidad recabe información sobre los bienes de propiedad del ejecutado que se encuentren a nivel nacional.

El juzgador designará a un perito liquidador para que realice una liquidación de los valores que se ordenó a cancelar en sentencia, quien se posesiona a su cargo; en el proceso ejecutivo signado con el N° 06335-2018-02270 sustanciada ante el señor Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, dispone lo siguiente:

Gráfico N° 1 Liquidación de sentencia ejecutoriada



Con la liquidación presentada por el perito liquidador acreditado por el Consejo de la Judicatura, se pondrá en conocimiento a las partes procesales para que hagan sus observaciones, de no existirlas, se emite el respectivo mandamiento de ejecución que consiste en ser una orden de pago que obliga al ejecutado a cancelar los valores adeudados, contendrá:

La identificación precisa de la o del ejecutado que debe cumplir la obligación; La determinación de la obligación cuyo cumplimiento se pretende, adjuntando copia de la liquidación, de ser el caso; La orden a la o al ejecutado de pagar o cumplir con la obligación en el término de cinco días, bajo prevención que, de no hacerlo, se procederá a la ejecución forzosa”. (Asamblea Nacional, 2015, pág. 89).

En el caso de que la parte ejecutada incumpla con el mandamiento de ejecución esto

es que, dentro del término de cinco días no propone oposición, se prosigue con la ejecución forzosa de los bienes de propiedad del ejecutado, antes de aquello, se publicará en la página web de la Función Judicial el mandamiento de ejecución con el objetivo de que terceristas sean partícipes del proceso y, si por el contrario la parte ejecutada cancela los valores adeudados, se archiva el proceso y se levanta las medidas cautelares recaídas en sus bienes.

El acreedor está investido de un poder de agresión que consiste en la facultad de emplear las vías legales tendientes a obtener la ejecución específica de lo debido, es decir satisfacer sus intereses económicos perjudicados por el incumplimiento; recayendo dichas medidas sobre el patrimonio del deudor. (Fernández, s.f., pág. 3).

Con la razón sentada por secretaria en el cual indique que el ejecutado ha incumplido con el mandamiento de ejecución, el accionante de la causa tiene la facultad de embargar sus bienes, “puede ocurrir, que el deudor no tenga ninguna clase de bienes que embargar, entonces le queda al acreedor ejecutante, seguir el correspondiente juicio de concurso de acreedor por insolvencia” Tama, 2015, pág. 650).

El embargo se trata de un conjunto de operaciones que tienen como fin el de allegar al proceso todos los bienes del deudor de contenido económico que sean necesarios y suficientes para la satisfacción del derecho de crédito del acreedor, operación es que van desde la previa determinación de cuáles sean los bienes y hasta la entrega efectiva de los mismos o su realización para convertirlos en dinero. (Parada, 2011, pág. 13).

Para el embargo de bienes, se procede a aprehender los bienes y a entregarlos al depositario para su resguardo y cuidado, corresponde a una “medida cautelar en virtud de la cual los bienes embargados se entregan en depósito a otra persona, hasta que, concluido el juicio, se determine a quien deberán ser entregados o se ordene su venta en subasta pública” (Cabanellas, 2012, pág. 287).

Tabla N° 1 Notificación de embargo

NOTIFICACION DE EMBARGO	
Acciones y derechos	Se notifica la orden de embargo a cualquiera de los coparticipes para que actué en calidad de depositario, si se rehúsa se designa al depositario judicial.
Cuota del bien de uno de los cónyuges (sociedad conyugal)	Se notifica al otro cónyuge para que acepte el cargo de depositario, si se rehúsa se designa o al depositario judicial.
Vehículos	Se notifica a la autoridad de tránsito y se entrega al depositario judicial, susceptible a descerrajamientos.
Muebles	Se entrega al depositario judicial, susceptible a descerrajamientos.

Fuente: Código Orgánico General de Procesos

Elaborado por: Lisseth Esthefanía LLuguay Pérez

El embargo de bienes inmuebles se inscribe ante el Señor Registrador de la Propiedad correspondiente del lugar donde está el bien, en el caso de bienes muebles (vehículos) ante la Agencia Nacional de Tránsito y para bienes muebles que no son susceptibles de inscripción bastará con la elaboración del acta de embargo. “No pudiendo ser privado de aquellos muebles de uso doméstico y familiar; amparada esta idea en la humanización del proceso y la digna subsistencia del deudor” (Fernández, s.f., pág. 5).

La diligencia de embargo se efectúa en compañía de los miembros de la Policía Nacional y del depositario designado; en el acta de ejecución de embargo constará las características singularizadas del bien embargado, fotografías, identificación del personal que intervino en el embargo y de la fecha y hora, documento que debe estar firmado por el depositario para constancia.

En el caso de que el bien se encuentre en otra ciudad diferente al lugar en donde se demanda, el juez mediante deprecatorio delegará a otro juez de la misma jerarquía la diligencia de embargo, pero si se encuentra en el lugar a órdenes de una autoridad de menor jerarquía en el caso de tenientes políticos se enviará comisión, para que surta los efectos legales de avalúo, remate y retasa, el embargo deberá ser inscrito.

2.2.2. Unidad II: Estudio jurídico sobre la retasa de los remates.

2.2.2.1. Definición de la retasa

Etimológicamente la palabra retasar proviene del latín *retaxāre*, consiste en rebajar el justiprecio de los bienes en remate, para Guillermo Cabanellas de las Cuevas la retasa significa “En subastas y remates que no han tenido postores, disminuir la base o justiprecio para alentar a los posibles adquirentes” (Cabanellas, 2012, pág. 849).

Es un acto procesal accionada por el ejecutante, en el cual al bien embargado ya avaluado se le otorga un nuevo valor, es decir, se centra en rebajar, disminuir, reducir el precio, ya sea que, por cuestiones a un precio excesivo, por desconocimiento a la existencia del bien en un remate o por presentar dificultades en la tramitación de la postura, ha provocado la inexistencia de postores durante el primer, segundo o tercer señalamiento convocado.

Remate y subasta se han tornado palabras sinónimas en el derecho argentino, y en general, en el derecho de los pueblos americanos, con exclusión de almoneda, que se utilizaba en el español antiguo. En realidad, no existen diferencias jurídicas entre "remate" y "subasta", que se usan indistintamente. (Tama, 2015, pág. 666).

El presidente de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, señala que, la retasa significa “rebaja”, en el avalúo o precio fijado para un remate judicial, es decir, siempre que se ordene y practique un nuevo avalúo, al amparo de la norma del Art. 405 del COGEP, se deberá considerar como una disminución del avalúo, esto con el objeto de aumentar las posibilidades de que existan posturas y se pueda concluir con el proceso de remate para el cobro de valores ordenados en una sentencia. (Presidencia de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, 2018, pág. 2).

La doctrina y la jurisprudencia entienden que la retasación es un mecanismo establecido en defensa del expropiado para evitar que reciba un justiprecio que ya no cubre el valor del bien del que ha sido privado. Se ha destacado que el mecanismo resulta escasamente útil, al remitir a un nuevo procedimiento de valoración del bien que con frecuencia es tan lento y frustrante como el primero. (Huergo, 2014, pág. 2).

2.2.2.2. Procedencia de la retasa

El Consejo de la Judicatura en el año 2017, instauró la plataforma web denominada “Sistema Informativo de Remates Judiciales en línea” cuya finalidad consiste en publicar el bien rematado con retasa, registrar posturas, difundir a la ciudadanía y aceptar ofertas; es el medio a través del cual los oferentes de manera gratuita pueden elegir y adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la ejecución forzosa, este sistema opera a nivel nacional.

Para que proceda la retasa, es necesario que la causa se encuentre en la fase de ejecución, que el demandado sea propietario de bienes y que a partir del primer señalamiento del remate no haya existido postores, dicho petitorio recae únicamente sobre bienes muebles e inmuebles y de acciones y derechos de propiedad del ejecutado.

Entendemos por bien inmueble, aquel bien que por sus condiciones físicas es imposible trasladarle de un lugar a otro, tales como, edificios, casas, terrenos, aquellas que están adheridas fijamente al suelo; bien mueble, aquel que por sus condiciones físicas se puede trasladar de un lugar a otro sin causar menoscabo, entre ellos, vehículos, televisores, Guillermo Cabanellas lo define “ el que por si propio o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lado a otro, siempre que el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión” (Cabanellas, 2012, pág. 112)., y de acciones y derechos, cuando existen dos o más copropietarios, dueños de un mismo bien inmueble no dividido.

El derecho se transforma constantemente, es por ello que la legislación ecuatoriana ha colocado un punto de partida para realizar una diferencia en cuanto a la procedencia de la retasa.

Tabla N° 2 Procedencia de la retasa

Código de Procedimiento Civil	Código Orgánico General de Procesos
Art. 471. - De no haberse presentado postores, se fijará nuevo día para el remate, sobre la base de la mitad del precio del avalúo (Comisión de legislación y codificación, 2005, págs. 110-111).	Art. 405. - En el caso que no haya postores, la o el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes embargados y se reanudará el proceso del remate con el nuevo avalúo (Asamblea Nacional, 2015, pág. 97).

Fuente: Código de Procedimiento Civil y Código Orgánico General de Procesos.

Elaborado por: Lisseth Esthefanía LLaguay Pérez (2021)

Con el Código de Procedimiento Civil derogado, determinaba la base monetaria

sobre el cual sería el nuevo avalúo del remate cuando no haya postores, sin embargo, con el Código Orgánico General de Procesos vigente, al no existir una normativa legal que indique el porcentaje a disminuir, queda al arbitrio del perito acreditado por el Consejo de la Judicatura considerar un nuevo valor que generalmente puede o no superar la mitad del precio inicial.

Del mismo modo, de las normativas indicadas en líneas anteriores se desconoce en qué momento es procedente solicitar la retasa, pues de manera general se manifiesta cuando no haya postores.

Al existir varias dudas respecto al petitorio de retasa, el presidente de la Corte Provincial de Justicia del Pichincha mediante oficio N° 167-2018-P-CPJP y N° 200-P-CPJP-2018 conoce lo siguiente: Se consulta sobre el alcance de la disposición del Art. 405 del COGEP, sobre la retasa o nuevo avalúo de los bienes embargados cuando no hubiere posturas después del segundo señalamiento para el remate, mediante oficio N° 1244-P-CNJ-2018 la absuelve con la siguiente respuesta: De acuerdo con la disposición del Art. 405 del COGEP, la retasa solo puede ser solicitada por el acreedor dentro del proceso de ejecución de una sentencia, cuando no hubieren existido posturas en el segundo señalamiento, y su objeto siempre será que el perito en el nuevo avalúo considere una rebaja respecto del fijado originalmente. (Presidencia de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, 2018, pág. 2).

2.2.2.3. Trámite para solicitar la retasa en el bien embargado

El ejecutante para solicitar la retasa, mediante secretaria de la judicatura correspondiente pedirá que se sienta razón indicando si hubo o no postores durante el señalamiento, en el caso de no haberlos, se acepta la retasa y por medio del Sistema Automático de Trámite Judicial Ecuatoriano “SATJE”, se designa un nuevo perito acreditado por el Consejo de la Judicatura a fin de que efectúe el nuevo avalúo al bien embargado.

Con el nuevo avalúo aprobado en la audiencia de ejecución, para conocimiento de la ciudadanía y para no acarrear nulidades, se publicará en la plataforma web de remates judiciales en línea en el día señalado y con veinte días de anticipación a la fecha de remate.

El sistema para registrar posturas es habilitado desde las cero horas hasta las veinte

cuatro horas del día en que esta designado el remate, no será habilitado para otras fechas; para conocimiento de un mayor número de postores a criterio del juzgador se publicará el aviso de retasa mediante carteles en el lugar donde se encuentre el bien o en las unidades judiciales.

El Código Orgánico de la Función Judicial en su Art. 103 numeral nueve prohíbe a las y los servidores de la función judicial lo siguiente “tomar interés, directamente o a través de terceros en remates o ventas en pública subasta de bienes que se hagan en cualquier unidad judicial” (Asamblea Nacional, 2009, pág. 30). El acreedor y quien tenga interés en que el bien retasado sea adjudicado a su nombre podrán acceder a efectuar su postura.

Con la existencia de postores en la retasa, el juzgador convocará a la audiencia pública de calificación de posturas, en el cual mediante auto de admisión y calificación de posturas se acepta un solo postor de acuerdo a sus condiciones y forma de pago.

Ejecutoriado dicho auto, el postor consigna el valor ofrecido y se emite el auto de adjudicación para ser inscrito en el Registro respectivo que sirve como título de propiedad; en compañía de los miembros de la Policía Nacional y del depositario, el ejecutado está en la obligación de entregar el bien al adjudicatario.

2.2.3. Unidad III: Derechos del ejecutado en la retasa.

2.2.3.1. Oposición al nuevo avalúo del bien embargo

El Reglamento de Sistema Pericial de la Función Judicial instaurado mediante resolución N° 040-2014, regula el funcionamiento del sistema pericial; al tratarse de avalúos de bienes, el perito especializado es en el área de ingeniería civil y arquitectura.

El perito es un auxiliar de la justicia, es quien cuenta con todos los conocimientos y aporta a determina el valor económico del bien embargado, entendemos por avalúo a la “acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente de su estimación, así como también ponerle precio” (Cabanellas, 2012, pág. 101).

El Art. 221 del COGEP define al perito como “La persona natural o jurídica que, por razón de sus conocimientos científicos, técnicos, artísticos, prácticos o profesionales está en

condiciones de informar a la o al juzgador sobre algún hecho o circunstancia relacionado con la materia de la controversia” (Asamblea Nacional, 2015, pág. 51).

Con la inexistencia de postores, se sortea un perito para la diligencia de avalúos en retasa, una vez posesionado, se dirige hasta el lugar en donde se encuentre el bien embargado, en razón de que previamente en el embargo se designó un depositario judicial para custodiar o resguardar los bienes.

El perito presenta su informe pericial que contendrá, antecedentes, técnicas o metodología aplicada, conclusiones, documentos adjuntos tales como fotografías, videos, otros, la firma del depositario judicial, a más de ello, cuando se trata de avalúos de bienes contendrá:

El avalúo comercial ajustado, se determinará mediante el análisis del valor del bien respecto de otros de similares condiciones en el mercado, se deberá identificar, cuando sea posible, al menos tres bienes actuales que presenten características y condiciones similares a las del bien avaluado, en caso de que las fuentes sean escasas o únicas, deberá indicar esta novedad en el informe, se indicará el sistema o metodología y, los factores de ajuste, corrección u homologación utilizados para la determinación del valor comercial ajustado. (Pleno Consejo de la Judicatura, 2014, pág. 7).

El juzgador concede un término judicial para que el perito presente su informe por escrito, a partir de aquello se pone en conocimiento a sus abogados patrocinadores para que hagan observaciones, el ejecutado tiene derecho a:

Por una parte, aprobar el informe pericial y por otra parte, oponerse al mismo por no estar de acuerdo en su contenido, el ejecutado solicitará al juzgador se practique al bien embargo un nuevo avalúo con otro perito o solicitar la ampliación o aclaración del informe, observaciones que por el principio de buena fe y lealtad procesal deben tener un sustento lógico, las mismas que serán discutidas en la audiencia de ejecución, conforme lo establece el Art. 392 numeral tercero del Código Orgánico General de Procesos “conocer sobre las observaciones de las partes al informe pericial de avalúo de los bienes y de ser el caso designar otra u otro perito” (Asamblea Nacional, 2015, pág. 94).

A referirnos al justo precio, el filósofo griego Aristóteles manifiesta:

La concepción aristotélica del justo precio apela a una equivalencia puesta en el objeto, en su valor equivalente (mensurable) y no en la subjetividad del comprador, es decir, apela a una equivalencia práctica (objetiva) del cambio, de acuerdo a un principio abstracto, la justicia. (Paz, 2016, pág. 4).

En el caso de las retasas, se reduce al justo precio del bien, se establece un nuevo valor para que existan más interesados, valor que se deriva de la subjetividad del perito, no obstante, el ejecutado al no poder acudir de manera presencial a la audiencia de ejecución tiene derecho a que su abogado patrocinador actué a su nombre y representación mediante procuración judicial, caso contrario, su derecho para hacer observaciones precluye.

Guillermo Cabanellas se refiere al justo precio como “expresión por demás elástica, que se refiere al adecuado valor de las cosas, teniendo en cuenta los gastos de producción, la ganancia del que vende y los intereses del que adquiere” (Cabanellas, 2012, pág. 521).

El Art. 76 numeral siete literal (j) de la Constitución de la República del Ecuador señala “Quienes actúen como testigos o peritos estarán obligados a comparecer ante la jueza, juez o autoridad, y a responder al interrogatorio respectivo” (Asamblea Nacional, 2011, pág. 35), es por ello que el perito en la audiencia de ejecución deberá estar presente, caso contrario, se suspenderá y se señala nueva fecha.

2.2.3.2. Modos de cesar el remate

El ejecutado para suspender el proceso de ejecución y evitar que sus bienes sean embargados, rematados y retasados, tiene la alternativa de cumplir con la obligación pactada, caso contrario, sus bienes serán adjudicados a una tercera persona mediante el remate.

Con el informe pericial aprobado en la audiencia de ejecución, en el cual determina un nuevo valor por concepto de retasa, el ejecutado antes del cierre del remate tiene derecho a cancelar el valor dispuesto en el mandamiento de ejecución mediante depósito bancario, transferencia bancaria o dinero en efectivo directamente al ejecutado.

Para Luis Díez - Picazo y Antonio Gullón, en su libro “Sistema de Derecho Civil”, exponen respecto al pago que “...por pago entendemos, en un sentido general, es el acto de realización de la prestación debida en virtud de una relación obligatoria. El pago es, en primer lugar, un acto de cumplimiento del deber jurídico o deuda que pesa sobre el deudor. El pago es, en segundo lugar, la manera normal que el deudor tiene de liberarse de la obligación (solutio). El pago es, finalmente, la forma de satisfacer el interés del acreedor. (Bolaños, 2014, pág. 187).

El pago es un modo de extinguir la obligación contraída entre las partes procesales, “para que sea válido y produzca su principal efecto que consiste en extinguir la obligación, se requiere desde luego que exista la obligación, que haya principiado a existir y no se haya terminado ya de otra manera” (Larrea & Merino, 2007, pág. 342).

“El pago hecho por el deudor extingue la obligación, sin ningún efecto ulterior” (Acuña, 2021, pág. 7) para conocimiento del juzgador, el ejecutante mediante escrito avisa sobre esta particularidad y mediante providencia el juzgador señalará fecha y hora para el reconocimiento del contenido de su escrito y firma, seguidamente se emitirá el auto de extinción solución o pago, con ello quedará suspendido el remate con retasa.

El pago también se podrá realizar por una persona interesada como es en el caso de los deudores solidarios, quienes de ser el caso demandarán a los deudores principales el reembolso del dinero cancelado o por una tercera persona con consentimiento del deudor o sin ella, a este último el deudor no está obligado a restituir su dinero, el Art. 1590 del Código Civil señala “El que paga contra la voluntad del deudor, no tiene derecho para que el deudor le reembolse lo pagado” (Asamblea Nacional, 2014, pág. 243).., el deudor justificará que el pago se realizó contra su voluntad.

De ser el caso y el acreedor no quiera recibir el pago por parte del deudor, podrá realizar el pago por consignación ante el Juzgador, esto quiere decir, depositará el valor pendiente a cancelar incluso en contra de la voluntad del acreedor y, en consecuencia, extinguirá la obligación, se propone como una alternativa ante la negación.

El Código Orgánico General de Procesos señala “En cualquier momento antes del remate, una vez acreditada la extinción de la obligación liquidada en mandamiento de ejecución, se declarará la conclusión de la ejecución y archivo del proceso” (Asamblea

Nacional, 2015, pág. 95) dicha normativa legal ofrece al ejecutado la facultad de proteger sus bienes a rematarse a través del pago, “como la deuda es una sola, su pago total debe comprender capital e intereses, sin que el acreedor pueda exigir al deudor que la pague por parte” (Tama, 2015, pág. 650).

2.3. Hipótesis

La retasa de los bienes en los remates vulnera los derechos del ejecutado al no ser justo el precio del remate.

CAPITULO III

METODOLOGÍA

La metodología de la presente investigación está compuesta por los métodos, técnicas e instrumentos que se utilizarán dentro del proceso investigativo y de la población involucrada y el tratamiento de información.

3.1. Unidad de análisis

La unidad de análisis se ubica en los procesos ejecutivos en que se haya efectuado la retasa de los bienes en los remates, sustanciados en la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo.

3.2. Métodos

Los métodos a aplicarse serán el inductivo, jurídico – analítico, jurídico- doctrinal, histórico lógico.

Método inductivo

Permite ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular, que sugiere la posibilidad de una conclusión universal.

Método jurídico-analítico

Facilita la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse y su estudio en función del contexto político, económico y social y en el que se expidieron.

Método jurídico-doctrinal

Permite analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas.

Método histórico-lógico

Permite evaluar el decurso evolutivo del objeto materia de la investigación en un ámbito espacial local, nacional o mundial con el fin de entender su comportamiento histórico y explicar su estado actual.

3.3. Enfoque de investigación

La presente investigación es de enfoque cualitativo, debido a que se centrará en el estudio de procesos judiciales.

3.4. Tipo de investigación

Documental bibliográfico

La investigación es documental-bibliográfica porque se fundamentará a partir de fuentes bibliográficas tales como libros, leyes, documentos, sentencias, criterios no vinculantes, etc.

Descriptiva

Será estudiada a partir de diferentes tipos de documentos, normas del ordenamiento jurídico e investigaciones que describa el problema.

3.5. Diseño de investigación

Por la naturaleza, características y complejidad de la problemática la investigación es de diseño no experimental; no existirá la manipulación intencional de las variables; y, se observará el problema tal como se da en su contexto.

3.6. Población y muestra

Población

El presente trabajo de investigación no requiere de población y muestra alguna por cuanto se analizarán cinco procesos ejecutivos que concluyen en fase de ejecución años 2017 y 2018 sustanciadas en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, conjuntamente con análisis doctrinario de cinco autores y comparativo de cinco normativas legales en otros países.

3.7. Tamaño de muestra

Por la naturaleza de este proyecto de investigación, se aplicará la muestra en cinco procesos ejecutivos que concluyen en fase de ejecución años 2017 y 2018 sustanciadas en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo. alguna

3.8. Técnicas e instrumentos de investigación

Técnica

Las técnicas que se utilizarán en el presente trabajo investigativo serán mediante el empleo de fichas bibliográficas.

Instrumento de investigación

Matriz de comparación lógica, que permitirá comparar los datos obtenidos de los cinco procesos ejecutivos que concluyen en fase de ejecución años 2017 y 2018 sustanciadas en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, conjuntamente con un análisis doctrinario de cinco autores y comparativo de cinco normativas legales de otros países sobre la retasa.

3.9. Técnicas de análisis e interpretación de la información

Las técnicas para el tratamiento de la información son las técnicas lógicas de la inducción, análisis y síntesis.

3.10. Comprobación de la hipótesis

De la investigación realizada se comprueba que existe una vulneración a los derechos del ejecutado con respecto a recibir un justo precio, en razón de que, lo primordial es la existencia de oferentes, por lo tanto, el avalúo inicial es disminuido para que sea más apreciable por los postores, por otra parte, con el pago del primer avalúo se extinguiría la obligación.

CAPITULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

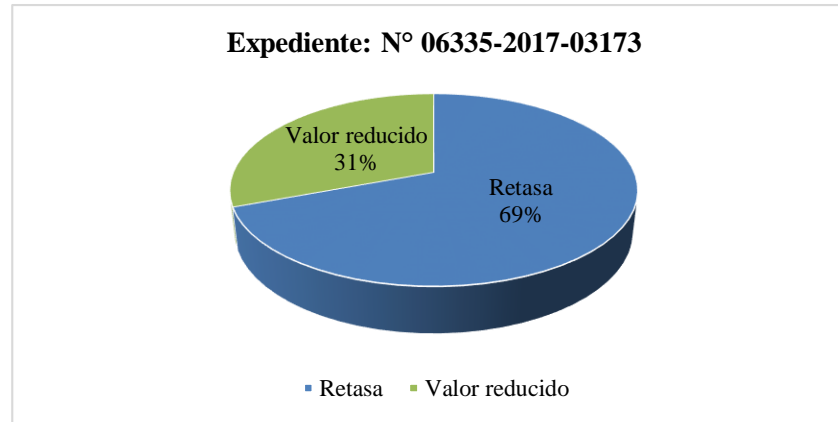
Tabla N° 3 Avalú del bien inmueble embargado

Expediente	Identificación Primer remate	Identificación Segundo remate	Identificación Retasa	Valor reducido (PR-R)	En porcentaje (%)	Características del bien	Derechos del ejecutado
N° 06335- 2017-03173 Valor adeudado: USD 30.951,81	Señalamiento: 11 de junio del 2019 Avaluó: USD 17.750,21 Ingeniero civil: F.G	Señalamiento: 28 de agosto del 2019 Avaluó: USD 17.750,21 Ingeniero civil: F.G	Señalamiento: 11 de septiembre del 2020 Avaluó: USD 12.303,75 Arquitecto: I.F	(17.750.21 - 12.303.75) Total: USD 5.446,46	-31%	Provincia: Chimborazo Cantón: Riobamba Parroquia: Cubijés Superficie: 3.281 metros cuadrados	No compareció

Fuente: Expediente N° 06335-2017-03173

Elaborado por: Lisseth LLugay Pérez (2021)

Gráfico N° 2 Porcentaje reducido



Fuente: Expediente N° 06335-2017-03173

Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

INTERPRETACIÓN

La ejecutada mantiene una obligación con el ejecutante en la cantidad de USD 30.951,81; se procedió con el embargo del bien inmueble ubicado en la parroquia Cubijés, Cantón Riobamba, en el cual, el primer perito determinó la cantidad de USD 17.750,21 (100%) por concepto de avalúo, sin embargo, en la retasa se sorteó un nuevo perito por lo que estableció un nuevo valor en la cantidad de USD 12.303,75 (69%); en consecuencia, el precio se redujo en USD 5.446,46 (31%) del valor inicial.

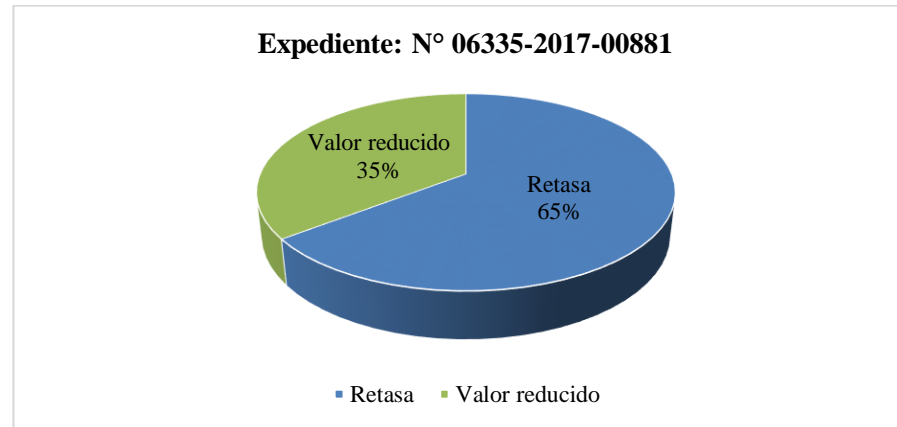
Tabla N° 4 Avalúo del bien inmueble embargado

Expediente	Identificación Primer remate	Identificación Segundo remate	Identificación Retasa	Valor reducido (PR-R)	En porcentaje (%)	Características del bien	Derechos del ejecutado
N° 06335- 2017-00881 Valor adeudado: USD 26.311,19	Señalamiento: 05 de diciembre del 2018 Avaluó: USD 15.382,72 Ingeniero civil: D.N	Señalamiento: 15 de abril del 2019 Avaluó: USD 15.382,72 Ingeniero civil: D.N	Señalamiento: 04 de septiembre del 2020 Avaluó: USD 9.936,27 Ingeniera civil: M.S	(15.382,72 - 9.936,27) Total: USD 5.446,45	-35%	Provincia: Chimborazo Cantón: Riobamba Parroquia: San Andrés Superficie: 4.137 metros cuadrados	No compareció

Fuente: Expediente N° 06335-2017-00881

Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

Gráfico N° 3 Porcentaje reducido



Fuente: Expediente N° 06335-2017-00881

Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

INTERPRETACIÓN

Los ejecutados mantienen una obligación con el ejecutante en la cantidad de USD 26.311,19; se procedió con el embargo del bien inmueble ubicado en la parroquia San Andrés, Cantón Riobamba, en el cual, el primer perito determinó la cantidad de USD 15.382,72 (100%) por concepto de avalúo, sin embargo, en la retasa se sorteó un nuevo perito por lo que estableció un nuevo valor en la cantidad de USD 9.936,27 (65%); en consecuencia, el precio se redujo en USD 5.446,45 (35%) del valor inicial.

Tabla N° 5 Avalúo del bien inmueble embargado

Expediente	Identificación Primer remate	Identificación Segundo remate	Identificación Retasa	Valor reducido (PR-R)	En porcentaje (%)	Características del bien	Derechos del ejecutado
N° 06335- 2017-02764 Valor adeudado: USD 6.489,63	Señalamiento: 01 de julio del 2019 Avaluó: USD 6.427,70 Arquitecto: E. N	Señalamiento: No aplica Avaluó: No aplica	Señalamiento: 13 de abril del 2021 Avaluó: USD 3.559,33 Ingeniera civil: M.G	(6.427,70- 3.559,33) Total: USD 2.868,37	-45%	Provincia: Chimborazo Cantón: Riobamba Parroquia: San Juan Superficie: 398.00 metros cuadrados	No compareció

Fuente: Expediente N° 06335-2017-02764

Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

Gráfico N° 4 Porcentaje reducido



Fuente: Expediente N° 06335-2017-02764
Elaborado por: Lisseth LLuguay Pérez (2021)

INTERPRETACIÓN

Los ejecutados mantienen una obligación con el ejecutante en la cantidad de USD 6.489,63; se procedió con el embargo del bien inmueble ubicado en la parroquia San Juan, Cantón Riobamba, en el cual, el primer perito determinó la cantidad de USD 6.427,70 (100%) por concepto de avalúo, sin embargo, en la retasa se sorteó un nuevo perito por lo que estableció un nuevo valor en la cantidad de USD 3.559,33 (55%); en consecuencia, el precio se redujo en USD 2.868,37 (45%) del valor inicial.

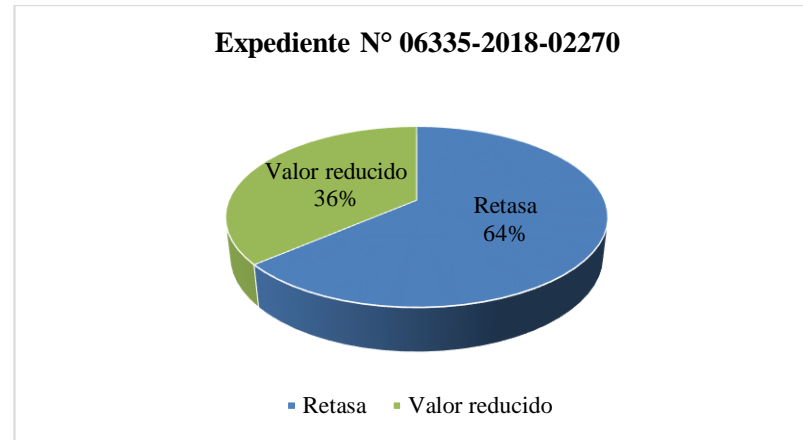
Tabla N° 6 Avalú del bien inmueble embargado

Expediente	Identificación Primer remate	Identificación Segundo remate	Identificación Retasa	Valor reducido (PR-R)	En porcentaje (%)	Características del bien	Derechos del ejecutado
N° 06335-2018-02270 Valor adeudado: USD 12.478,25	Señalamiento: 10 de septiembre del 2019 Avaluó: USD 14.502,60 Arquitecto: E. N	Señalamiento: 27 de diciembre del 2019 Avaluó: USD 14.502,60 Arquitecto: E. N	Señalamiento: 16 de abril del 2021 Avaluó: USD 9.244,27 Arquitecto: C.A	(14.502,60-9.244,27) Total: USD 5.528,33	-36%	Provincia: Chimborazo Cantón: Riobamba Parroquia: Punín Superficie: 1.260 metros cuadrados	No compareció

Fuente: Expediente N° 06335-2018-02270

Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

Gráfico N° 5 Porcentaje reducido



Fuente: Expediente N° 06335-2018-02270
Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

INTERPRETACIÓN

Los ejecutados mantienen una obligación con el ejecutante en la cantidad de USD 12.478,25; se procedió con el embargo del bien inmueble ubicado en la parroquia Punín, Cantón Riobamba, en el cual, el primer perito determinó la cantidad de USD 14.502,60 (100%) por concepto de avalúo, sin embargo, en la retasa se sorteó un nuevo perito por lo que estableció un nuevo valor en la cantidad de USD 9.244,27 (64%); en consecuencia, el precio se redujo en USD 5.528,33 (36%) del valor inicial.

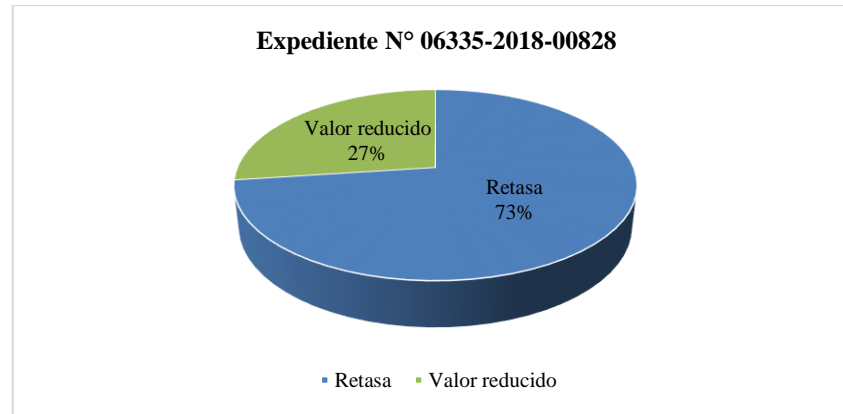
Tabla N° 7 Avalúo del bien inmueble embargado

Expediente	Identificación Primer remate	Identificación Segundo remate	Identificación Tercer remate	Identificación Retasa	Valor reducido (PR-R)	En porcentaje (%)	Características del bien	Derechos del ejecutado
N° 06335- 2018- 00828 Valor adeudado: USD 21.161,57	Señalamiento: 14 de agosto del 2019 Avaluó: USD 16.297,25 Ingeniero civil: F. G	Señalamiento: 20 de diciembre del 2019 Avaluó: USD 16.297,25 Ingeniero civil: F. G	Señalamiento: 05 de noviembre del 2020 Avaluó: USD 16.297,25 Ingeniero civil: F. G	Señalamiento: 23 de junio del 2021 Avaluó: USD 11.879,91 Ingeniero civil: N. G	(16.297,25- 11.879,91) Total: USD 5.528,33	-27%	Provincia: Chimborazo Cantón: Guamote Parroquia: Cebadas Superficie: 2.507.50 metros cuadrados	No compareció

Fuente: Expediente N° 06335-2018-00828

Elaborado por: Lisseth LLuguay Pérez (2021)

Gráfico N° 6 Porcentaje reducido



Fuente: Expediente N° 06335-2018-00828

Elaborado por: Lisseth LLuguay Pérez (2021)

INTERPRETACIÓN

Los ejecutados mantienen una obligación con el ejecutante en la cantidad de USD 21.161,57; se procedió con el embargo del bien inmueble ubicado en la parroquia Cebadas, Cantón Guamote, en el cual, el primer perito determinó la cantidad de USD 16.297,25 (100%) por concepto de avalúo, sin embargo, en la retasa se sorteó un nuevo perito por lo que estableció un nuevo valor en la cantidad de USD 11.879,91 (73%); en consecuencia, el precio se redujo en USD 5.528,33 (27%) del valor inicial.

Tabla N° 8 Normativa legal sobre la retasa en otros países

NORMATIVA LEGAL SOBRE LA RETASA EN OTROS PAISES	
CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL CHILE	Art. 499. (521). Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar cualesquiera de estas dos cosas, a su elección: 1. Que se le adjudiquen por los dos tercios de la tasación los bienes embargados; y 2. Que se reduzca prudencialmente por el tribunal el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de una tercera parte de este avalúo. (Ministerio de Justicia, 2007, pág. 107).
CODIGO GENERAL DE PROCESOS COLOMBIANO	Art. 457. Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción. (Leyes.co, 2022, pág. 1).
CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE ESPAÑA	Art. 671. Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 % del valor por el que el bien hubiese salido a subasta. (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2021, pág. 243).
CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL PROVINCIA DE SANTA CRUZ (ARGENTINA)	Art. 565. Si fracasare el remate por falta de postores, se dispondrá otro, reduciendo la base en un veinticinco por ciento. Si tampoco existieren postores, se ordenará la venta sin limitación de precio. (leyes-ar.com, 2022, pág. 1).
CODIGO PROCESAL CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VENEZUELA	Art. 468 VII. No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento. (ordenjuridico.gob.mx, 2022, pág. 199).

Fuente: Normativa legal sobre la retasa en otros países

Elaborado por: Liseth Lluquay Pérez (2021)

Tabla N° 9 Doctrina sobre el significado de la retasa de bienes

DOCTRINA SOBRE EL SIGNIFICADO LA RETASA DE BIENES		
CIUDAD O PAIS	DOCTRINARIO	SIGNIFICADO
ARGENTINA	GUILLERMO CABANELLAS	En subastas y remates que no han tenido postores, disminuir la base o justiprecio para alentar a los posibles adquirientes (Cabanellas, 2012, pág. 849).
GIJÓN	ALEJANDRO HUERGO	Dogmáticamente, se ha dicho que la retasación es la consecuencia de la caducidad del justiprecio (Huergo, 2014, pág. 8).
CUBA	RAÚL VEGA CARDONA	Ante el desacuerdo de alguno de los herederos en cuanto al precio determinado para algún o algunos de los bienes, la doctrina y la legislación argentinas reconocen la posibilidad de la retasa, mediante la cual el juez actuante podrá disponer una nueva valuación del inventario por nuevos peritos designados por los herederos o por él mismo. En este sentido, la realización de la retasa no debe depender del subjetivismo de un heredero inconforme. (Vega, s.f., pág. 231).
ESPAÑA	ALFONSO PÉREZ	Ni por su significado gramatical y lógico ni por su función institucional podría dudarse que retasar es valorar otra vez o, si se quiere, valorar los bienes en contemplación a fecha distinta a aquella respecto de la cual fueron primeramente valorado. (Pérez, s.f., pág. 66).
MADRID	JUAN CHINCHILLA	Constituye, otra valoración distinta de la anterior, pues en la retasación lo único que varía es la evaluación de los bienes expropiados para adecuarla a los precios vigentes en el momento de solicitarla, manteniéndose la condición física y material de los bienes expropiados que se tuvo en cuenta cuando los mismos se valoraron por primera vez. (Chinchilla, 2009, pág. 451).
ECUADOR	PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS	El termino retasa significa volver a tasar o valorar una cosa. Procesalmente se entenderá que debe volverse a valorar un bien que no ha obtenido ofertas en una subasta, rebajando su precio (cortenacional.gob.ec, 2018, pág. 1).

Fuente: Doctrina significado de la retasa de bienes

Elaborado por: Lisseth Lluquay Pérez (2021)

4.2. Discusión de resultados

La Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, está conformada por diez jueces (10) quienes son los encargados de administrar justicia en los diferentes procedimientos que se tramitan ante sus judicaturas ya sean ordinarios, sumarios, voluntarios, monitorios, ejecutivos y de ejecución.

Mediante el Sistema Automático de Trámite Judicial Ecuatoriano “SATJE”, los juzgadores para conocimiento de las causas son sorteados, es por ello que, cada judicatura conoció alrededor de doscientos a cuatrocientos procedimientos de carácter ejecutivo y a la vez de ejecución debido a que, el ejecutado en su momento no cumplió con lo dispuesto en sentencia; tanto en el año 2017 como en el año 2018 se receptaron aproximadamente tres mil juicios ejecutivos en dicha Unidad, de los cuales, una parte ingresaron a la fase de ejecución.

El perito es un auxiliar de justicia, quien cumple un rol trascendental al momento de realizar el avalúo del bien embargado, por lo tanto, su especialidad se radica en el área de arquitectura o ingeniería civil, de los avalúos efectuados se confirma que en el primer avalúo como en el nuevo avalúo de retasa su realización se llevó a cabo por peritos especializados, garantizando de esta manera el principio de imparcialidad.

Guillermo Cabanellas define a la retasa como, disminuir el justiprecio para que existan postores; el Art. 405 del Código Orgánico General de Procesos indica que, la retasa procede en el caso que no haya postores; el presidente de la Corte Provincial de Justicia del Pichincha mediante oficio N° 1244-P-CNJ-2018 indicó que, la retasa procede cuando no existen posturas en el segundo señalamiento; la doctrina se refiere a evaluar nuevamente el bien embargado.

Con estos antecedentes y en base a los resultados obtenidos se verifica que el acreedor es quien presenta la solicitud de retasa, no obstante, no existe una regla general que determine en que señalamiento es procedente presentarla, ya que es facultad del acreedor solicitarla a partir de la conclusión del primer, segundo señalamiento o tercer señalamiento.

El Código Orgánico General de Procesos no contempla una norma que establezca hasta que porcentaje es posible reducir el precio inicial, de los resultados obtenidos se evidencia que los peritos reducen hasta un 46%, valor concluido de acuerdo a sus conocimientos científicos, características del bien inmueble embargado y de la subjetividad, sin embargo, de las normativas legales regidas en otros países como en Chile, Venezuela, España se verifica que determina el porcentaje a reducir a partir de un segundo señalamiento.

Por otra parte, desde la publicación del primer señalamiento en el Sistema de Remates Judiciales en Línea hasta la publicación de la retasa, existen procesos que han tardado hasta dos años, no obstante, la parte acreedora es quien debe impulsar el proceso, que significa continuar con el proceso hasta llegar a su objetivo.

Con respecto a los ejecutados, a pesar de estar notificados no hicieron observaciones al informe pericial ni presentaron oposición, se desconoce las razones de su actuar, sin embargo, por principio de libertad de acción no están obligados a comparecer a juicio, pero si mantienen la carga de oponerse, que al no hacerlo se concluye por aceptado.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

1. En la presente investigación y con base en el análisis de juicios ejecutivos, se pudo determinar que efectivamente existe una vulneración de derechos del ejecutado, por cuanto el accionado no recibe el justo precio del bien, pues al momento de no presentar posturas durante el remate, se procede a avaluar nuevamente con una cantidad menor a la inicial, esto sucede con la finalidad de que haya un mayor número de postores, dejando a un lado el valor real, incluso se observa que al tratarse del mismo bien, con el primer avalúo una gran parte de la deuda se extinguirá, pero con la retasa a más de adjudicarse el bien a una tercera persona, quedaría un excesivo valor pendiente a pagar.
2. En el Ecuador, antes de la vigencia del Código Orgánico General de Procesos, prevalecía el Código de Procedimiento Civil, en donde ya se hacía constar la figura legal de la retasa e indicaba que el nuevo avalúo no debe ser inferior a la mitad del avalúo principal, sin embargo, con el actual código no establece hasta que porcentaje es posible reducir el nuevo avalúo, pues queda a la subjetividad del perito señalarlo; por otra parte, en países como España, Chile, Venezuela, jurídicamente tienen una normativa legal que establece el porcentaje y las condiciones para disminuirlo.
3. La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 76 numeral siete, literal (a) garantiza el derecho a la defensa, es por ello que los ejecutados durante la tramitación de la causa ejecutiva y de ejecución, gozan de derechos que pueden ser accionados en cualquier momento con apego a la ley procesal, teniendo derecho a oponerse al informe del avalúo pericial, a solicitar un nuevo peritaje o incluso a suspender la retasa consignado el valor adeudado.

RECOMENDACIONES

1. Al ejecutar la retasa, se debe garantizar que el nuevo valor no cause quebranto en el patrimonio del ejecutado, es decir, buscar soluciones de buena fe para ambas partes y de esta manera contribuir para que al bien se le otorgue un buen precio.
2. A fin de que los peritos puedan determinar el nuevo avalúo, se debería crear una norma legal que especifique hasta que porcentaje es posible reducir el precio del bien cuando ingrese a la fase de retasa.
3. Sugerir a los ejecutados que cuando son parte de un proceso legal, la solución más viable es comparecer a juicio, debido a que, es la manera en que pueden hacer uso de su derecho a la defensa y exista un resultado justo dentro de la sustanciación del proceso.

REFERENCIAS

- Avance Jurídico Casa Editorial Ltda. (31 de marzo de 2018). normograma.info. Obtenido de normograma.info: [https://normograma.info/men/docs/pdf/44401-23-31-000-2007-00067-01\(34201\).pdf](https://normograma.info/men/docs/pdf/44401-23-31-000-2007-00067-01(34201).pdf)
- Acuña, A. (15 de diciembre de 2021). Extinción de las Obligaciones. Obtenido de Extinción de las Obligaciones: [file:///D:/USUARIOS/Descargas/Extinción de las Obligaciones %20\(1\).pdf](file:///D:/USUARIOS/Descargas/Extinción%20de%20las%20Obligaciones%20(1).pdf)
- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (17 de diciembre de 2021). Código Procesal Civil. Obtenido de Código Procesal Civil: [file:///D:/USUARIOS/Descargas/BOE-333_Codigo_Procesal_Civil%20\(1\).pdf](file:///D:/USUARIOS/Descargas/BOE-333_Codigo_Procesal_Civil%20(1).pdf)
- Álvarez, C. (2015). repositorio.uta.edu.ec. Obtenido de repositorio.uta.edu.ec: <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/8738/1/FJCS-DE-765.pdf>
- Asamblea Nacional. (09 de marzo de 2009). funcionjudicial.gob.ec. Obtenido de funcionjudicial.gob.ec: https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/normativa/codigo_organico_fj.pdf
- Asamblea Nacional. (13 de Julio de 2011). oas.org. Obtenido de oas.org: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Asamblea Nacional. (2014). Código Civil. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.
- Asamblea Nacional. (22 de mayo de 2015). telecomunicaciones.gob.ec. Obtenido de telecomunicaciones.gob.ec: <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2017/01/CODIGO-ORGANICO-GENERAL-PROCESOS.pdf>
- Bolaños, J. (1 de octubre de 2014). 13358-Texto del artículo 22492-1-10-20140205. Obtenido de 13358-Texto del artículo 22492-1-10-20140205: [file:///D:/USUARIOS/Descargas/13358-Texto del artículo 22492-1-10-20140205.pdf](file:///D:/USUARIOS/Descargas/13358-Texto%20del%20artículo%2022492-1-10-20140205.pdf)
- Bucio, R. (2006). repositorio.lasalle.mx. Obtenido de repositorio.lasalle.mx: https://repositorio.lasalle.mx/bitstream/handle/lasalle/331/N%20C3%20BAm.6_P.51-73.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Cabanellas, G. (2012). Diccionario de ciencias jurídicas. Buenos Aires: Heliasta S.R.L.

- Chinchilla, J. (21 de mayo de 2009). repositorio.uam.es. Obtenido de repositorio.uam.es:
https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/664295/ADDM2_15.pdf?sequence=1
- Comisión de legislación y codificación. (12 de Julio de 2005). lotaip.eltelegrafo.com.ec.
Obtenido de lotaip.eltelegrafo.com.ec:
<https://lotaip.eltelegrafo.com.ec/2015/mayo/CODIGO-DE-PROCEDIMIENTO-CIVIL.pdf>
- Correa, R. (23 de octubre de 2012). Dialnet-
LosBienesInembargablesYLaConstitucionDe1991-5657563. Obtenido de Dialnet-
LosBienesInembargablesYLaConstitucionDe1991-5657563:
<file:///D:/USUARIOS/Descargas/Dialnet-LosBienesInembargablesYLaConstitucionDe1991-5657563.pdf>
- Corte Nacional de Justicia. (22 de abril de 2015). cortenacional.gob.ec. Obtenido de
cortenacional.gob.ec:
https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2015/RN%20042-2015-JN%2086-2014.pdf
- cortenacional.gob.ec. (27 de marzo de 2018). Obtenido de cortenacional.gob.ec:
<https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas/civil/017%20RETASA%20Y%20EMBARGO%20DE%20OTROS%20BIENES.pdf>
- Falconí, J. (s.f.). Las formas extraordinarias de conclusión del proceso. Quito:
COPYRIGHT.
- Fernández, M. (s.f.). cartapacio.edu.ar. Obtenido de cartapacio.edu.ar:
<http://www.cartapacio.edu.ar/ojs/index.php/ctp/article/viewFile/52/57>
- Flores, J. (2018). repositorio.utmachala.edu.ec. Obtenido de repositorio.utmachala.edu.ec:
http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/12460/1/T-2586_FLORES%20ORDO%20C3%91EZ%20JENNIFFER%20JAZMIN.pdf
- Fonseca, J. (s.f.). rematesdafonseca.com. Obtenido de rematesdafonseca.com:
<https://www.rematesdafonseca.com/index.php?idpag=1337&#:~:text=En%20Babilonia%20las%20Leyes%20establec%20ADan,ofrecido%20que%20resultara%20de%20las>
- funcionjudicial.gob.ec. (22 de mayo de 2015). Obtenido de funcionjudicial.gob.ec:
https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/normativa/codigo_organico_fj.pdf
- García, J. (2016). Análisis jurídico teórico-práctico del Código Orgánico General de Procesos. Quito: Copyright.

Heredia, S. (2017). uniandes.edu.ec. Obtenido de uniandes.edu.ec:
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/8003/1/TUAEXCOMMDC003-2018.pdf>

Hualde, T. (s.f.). RJ_12_I_3. Obtenido de RJ_12_I_3:
file:///D:/USUARIOS/Descargas/RJ_12_I_3.pdf

Huergo, A. (2014). Las paradojas del derecho de retasacion. Obtenido de Las paradojas del derecho de retasacion:
file:///D:/USUARIOS/Descargas/Las_paradojas_del_derecho_de_retasacion.pdf

Larrea, H., & Merino, R. (2007). Derecho Civil del Ecuador Tomo XI. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.

leyes.co. (23 de enero de 2022). Obtenido de leyes.co:
https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/457.htm

Leyes.co. (23 de enero de 2022). leyes.co. Obtenido de leyes.co:
https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/457.htm

leyes-ar.com. (19 de enero de 2022). leyes-ar.com. Obtenido de leyes-ar.com: https://leyes-ar.com/codigo_procesal_civil_y_comercial_santa_cruz/565.htm

Mazón, J. L. (2018). Ensayos críticos sobre el COGEP. Quito: Cep.

Ministerio de Justicia. (1969). oas.org. Obtenido de oas.org:
file:///D:/USUARIOS/Descargas/codigo_de_procedimiento_civil_colombia.pdf

Ministerio de Justicia. (12 de noviembre de 2007). web.uchile.cl. Obtenido de web.uchile.cl:
<http://web.uchile.cl/archivos/derecho/CEDI/Normativa/C%F3digo%20de%20Procedimiento%20Civil.pdf>

ordenjuridico.gob.mx. (6 de enero de 2022). Obtenido de ordenjuridico.gob.mx:
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/GUERRERO/Codigos/GROCOD08.pdf>

ordenjuridico.gob.mx. (6 de enero de 2022). Obtenido de ordenjuridico.gob.mx:
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/GUERRERO/Codigos/GROCOD08.pdf>

Parada, G. (junio de 2011). biblioteca.cejamericas.org. Obtenido de biblioteca.cejamericas.org:
<https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/1154/laejecucionenelnuevoprocesocivilymercantil.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Paz, M. (9 de enero de 2016). redalyc.org. Obtenido de redalyc.org:
<https://www.redalyc.org/pdf/510/51046653004.pdf>

Pérez, A. (s.f.). Dialnet-LaRetasacionDeBienesExpropiados-2111322%20(1). Obtenido de Dialnet-LaRetasacionDeBienesExpropiados-2111322%20(1):

- file:///D:/USUARIOS/Descargas/Dialnet-LaRetasacionDeBienesExpropiados-2111322%20(1).pdf
- Pleno Consejo de la Judicatura. (28 de abril de 2014). funcionjudicial.gob.ec. Obtenido de funcionjudicial.gob.ec:
<https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/Reglamento%20del%20Sistema%20Pericial%20Integral%20de%20la%20Funcion%20Judicial2.PDF>
- Presidencia de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha. (09 de febrero de 2018). 039. Obtenido de 039: file:///D:/USUARIOS/Descargas/039.pdf
- Presidencia de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha. (26 de octubre de 2018). cortenacional.gob.ec. Obtenido de cortenacional.gob.ec:
https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Civil/039.pdf
- Salazar, C. (2017). dspace.ucuenca.edu.ec. Obtenido de dspace.ucuenca.edu.ec:
<https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/27154/1/trabajo%20de%20titulacion.%20pdf.pdf>
- Tama, M. (2015). La letra de cambio, el pagaré a la orden, y el cheque. Argentina: Murillo. telecomunicaciones.gob.ec. (21 de agosto de 2018). Obtenido de telecomunicaciones.gob.ec: <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2018/09/Codigo-Org%C3%A1nico-General-de-Procesos.pdf>
- Vega, R. (s.f.). SSRN-id2534408. Obtenido de SSRN-id2534408: file:///D:/USUARIOS/Descargas/SSRN-id2534408.pdf
- Villagrán, J. (diciembre de 2001). villagranlara.com. Obtenido de villagranlara.com: <http://www.villagranlara.com/wp-content/uploads/2011/09/El-Juicio-Ejecutivo-Jose-Ricardo-Villagran-Cepeda.pdf>

ANEXOS

FICHA BIBLIOGRAFICA

	Nº.	
Investigador: _____	Curso: _____	BIBLIOTECA
FICHA BIBLIOGRAFICA	Lugar y Fecha: _____	

INFORME PERICIAL, JUICIO N° 06335-2017-03173

FREDDY GAVILANEZ VELASQUEZ.
INGENIERO CIVIL
PERITO ACREDITADO
 DIR. JIMEN CALLA Y CARLOS CAMBRANO
 TEL. 060 100 1000
 E.MAIL: fvgavilanez@hotmail.com

CONCLUSIONES.-

- ✓ La propiedad que corresponde a esta diligencia existe.
- ✓ El terreno tiene un área de 3138.28 M2 de acuerdo a la inspección y verificación realizada, de acuerdo a documentos oficiales tiene 3281.00 m2, es el área con la cual se trabaja para determinar el valor. En su interior no tiene construcciones.
- ✓ La medidas que constan en los planos se las ha tomado haciendo referencia a los puntos indicados por el actor. Cabe indicar que el terreno no tiene definidos sus vértices con mojones por lo cual las medidas pueden ser aproximadas. El plano adjunto es de verificación.
- ✓ Se ha utilizado el método comparativo para determinar el valor más próximo a la realidad del terreno, además se ha utilizado la referencia del avalúo comercial municipal GAD RIOBAMBA.
- ✓ El valor estimado del inmueble es: \$17.750,21
- ✓ Se recomienda utilizar el valor comercial.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

ING. FREDDY GAVILANEZ V./
 REGISTRO: 1027-07-739313
 I.P: 17-6839

SR.FRANCISCO CAMPOS
 DEPOSITARIO JUDICIAL

11. METODOLOGIA DE VALORACION.

Valor del Terreno
 Ubicación y Rentabilidad Comercial
 Estudio del mercado de acuerdo a la oferta y demanda del sector
 Estado económico - social del país

12.- VALOR AL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

CUADRO DE REFERENCIAS DE VALORES DE TERRENO POR EL SECTOR

NOMBRE PROPIETARIO	AREA DE TERRENO	VALOR DEL TERRENO
1. Sra. Mariana Moyota	2000,00 m2	8000,00
2. Sra. Gladis Sani	3000,00 m2	10000,00
3. Sra. Rosa Paguay	2500,00 m2	9000,00

Lo hacemos en base a un análisis comparativo de precios de terrenos similares ubicados por el sector, se cotizaron precios que van desde \$ 3,00 a \$ 4,00 dólares por m2 de terreno, considerando además lo que al interior se encuentra en el terreno, como en este caso posee sembrado, maíz y alfalfa, y que para su ingreso se lo hace por un camino particular sin salida que termina al inicio de este terreno.

13.- CUADRO DE VALORACIÓN

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
Terreno	3281,00	m2	3,75	12.303,75
			TOTAL	12.303,75

Avalúo del Inmueble: **12.303,75**
 SON: DOCE MIL TRES CIENTOS TRES75/100 DOLARES

ACREDITACIÓN:	736189	RESPONSABILIDAD TÉCNICA
REGISTRO PROFESIONAL:	CAECH-114	Arq. Mg. Iván Freiré Miranda
FECHA:	03 de octubre del 2019	0601982747

INFORME PERICIAL, JUICIO N° 06335-2017-00881

INGENIERIA
de Arquitectura

Avalúo total del BIEN INMUEBLE

Denominación	Avalúo (USD)
a) Terreno	10.590,72
b) Edificaciones	4.792,00
TOTAL DEL AVALÚO	15.382,72

ON: QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS DOLARES CON 72/100


5. CONCLUSIONES:


- Con la inspección al predio se constató la existencia física del Bien Inmueble.
- Las dimensiones, colindantes y superficie del lote de terreno, son las que constan en la planimetría que adjunto al informe pericial.
- El precio determinado para este inmueble, es producto del análisis técnico realizado para el efecto, consecuentemente su avalúo corresponde al valor real del mismo a la fecha de la entrega del presente instrumento.

6. DECLARACION JURAMENTADA:

El suscrito en calidad de perito y con acreditación No. 735163, declaro bajo juramento que mi informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional; así como también declaro que toda la información que he proporcionado es verdadera.

Atentamente,


Sr. Francisco Campos
DEPOSITARIO JUDICIAL


Sr. Monserrath Saraguro Orozco
PERITO ACREDITACION N° 735036
C.I. 180360076-4

MS
Monserath Saraguro Orozco
INGENIERA CIVIL

plazo. La plusvalía es baja. Debido a que su frente principal es hacia una vía, se debe verificar ejes viales.


15. CONCLUSIONES:


Se indica la existencia del bien inmueble donde se realiza el avalúo, ubicado en la Provincia de Chimbo, Cantón Guano, Parroquia San Andrés, sector rural denominado Santa Rosa de Chuquipetío, lote signado con el número 744, con clave catastral asignada número 060754510105370000, camino de acceso lastrada, cuenta con electricidad y pozo séptico, se encuentra implantado una construcción de una planta de construcción mixta (MIDUVI) y un construcción de bloque adosada, edad aproximada 11 años, conservación y mantenimiento malo, área de terreno 4137,00 m² y área de construcción 77,00 m², utilizado al momento de la inspección como vivienda, el valor del avalúo del bien inmueble total estimado es \$ 9.936,27 (NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTE Y SEIS CON 27/100 DOLARES AMERICANOS).

16. DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Declaro bajo juramento que el presente informe es independiente, toda la información proporcionada es verdadera, basada en documentos partes del proceso. El informe emitido es independiente e imparcial y el resultado corresponde a mi convicción profesional.

17. FIRMA Y RÚBRICA:


Ing. Monserrath Saraguro Orozco
PERITO ACREDITACION N° 735036
C.I. 180360076-4


Francisco Campos Ortiz
DEPOSITARIO JUDICIAL
C.I. 060159253-8

Adjunto: Copia de factura debidamente legalizada, cd con información digital

INFORME PERICIAL, JUICIO N° 06335-2017-02764

Con lo expuesto me permito resumir el AVALÚO en el siguiente cuadro.

DENOMINACION	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNITARIO	P. TOTAL
1 - Lote de terreno	m2	398,00	16,15	6 427,70
TOTAL				6 427,70

SE CONCLUYE que el avalúo comercial del terreno es igual a SEIS MIL CUATROCIENTOS VIEITE Y SIETE CON 70/100 DÓLARES AMERICANOS.

6. CONCLUSIONES:

- Las dimensiones, superficie y colindantes concuerdan con los que se plantean en el certificado de gravámenes y acta de embargo.
- El predio dispone de acceso propio por el carretero de tierra; de igual forma el sector dispone de servicios de infraestructura básica.

9. CONCLUSIONES:

- 9.1. El predio que se ha realizado la retasa está ubicado en el sector de Chaupi Pomalo, parroquia San Juan, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo de superficie de 398.00 m2, el valor de avalúo es de \$3559.33 (**TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES AMERICANOS CON 33 /100**).
- 9.2. El predio cuenta acceso a través de la carretera de tierra que se encuentra en el lindero Sur, además el sector dispone de servicios de infraestructura básica.

10. JURAMENTO:

Declaro bajo juramento que todo lo indicado en el informe pericial es independiente y corresponde a mi convicción profesional.

Atentamente,

MGM | María Gunsha Maji
Ingeniera Civil
SENECYT. PR-1019-10-1025789

Ing. María Gunsha
PERITO DEL CONSEJO JUDICATURA
ACREDITACION: 737853


Sr. Francisco Campos
DEPOSITARIO JUDICIAL

Adjunto: Anexo fotográfico, Levantamiento Planimétrico, cd con información digital

4.2.2.2 Referencias del mercado en la zona.-
NO EXISTEN REFERENCIAS

4.2.2.3. Caracterización del mercado inmobiliario.- El mercado inmobiliario en la zona de ubicación del inmueble a valorar se caracteriza por

DINAMICA INMOBILIARIA	BAJA-NULA	REGULACIÓN LOCAL DE LOS PRECIOS	NO REGULADO
REGULACIÓN LOCAL DEL MERCADO	NO REGULADO	REGULACIÓN DE CATASTROS LOCALES	MALÓ

4.3. CONCLUSIÓN DE LA VALUACIÓN

4.3.1 Valor estimado del inmueble

La metodología definida ha sido complementada con la premisa del Más Alto y Mejor Uso del inmueble, y de la zona circundante, para definir la vocación productiva de la propiedad y de la zona, mismos que, para efectos del presente trabajo, son AGROPECUARIOS, con evidencias de cultivos de *Brassica oleracea*, *Rutiva*, cultivos sobre el cual se analizó el potencial de cultivo con un rendimiento de 17t/ha, de aquella ideal o máxima de 20 t/ha.

a.2 Producción agrícola

Cultivo 1	Brassica Oleracea II	Altura sobre el nivel del mar (m.s.n.m.)	2 141	Rendimiento medio (kg/ha/año)	17 000
Densidad de siembra (plantas/m ²)	0,9	Superficie de cultivo (ha)	1260	Producción total estimada hectárea (kg)	1,70
Costo anual neto estimado de producción (\$/ha/año)	\$ 986,00	Ingreso anual neto estimado (\$/ha/año)	\$ 365,00		

INFLACIÓN %	RENTABILIDAD MEDIA DEUDA DEL ESTADO %	DEFERENCIAL CREDITICIO	TASA DE INTERÉS ACTIVA %	TASA DE INTERÉS PASIVA %	TASA DE DESCUENTO %
-0,32	10,00	2,65	8,98	8,31	17,83

VALOR ESTIMADO DEL TERRENO:	\$ 9 744,27
ÁREA TOTAL DEL TERRENO AL CUAL SE APLICA EL VALOR (m ²):	1 260,00
VALOR POR METRO CUADRADO (\$/m ²):	\$ 7,34

SON: NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 27/100 DOLARES AMERICANOS

Rev. JMH 08/08/2017 - Actualización: JMH 22/06/2020 Formento propiedad Intelectual de Agude Agude Consultores Cía. Ltda. ©

TOTAL	14 502,60
-------	-----------

SE CONCLUYE que el avalúo comercial del terreno es igual a CATORCE MIL QUINIENTOS DOS CON 60/100 DÓLARES AMERICANOS.

5. CONCLUSIONES:

- Los linderos, dimensiones y superficie verificados por el perito, concuerdan con los señalados en el acta de embrago, y el certificado de gravamen.
- Igualmente en el mismo certificado señala la hipoteca abierta que se constituyó para garantizar con ella todas las obligaciones que la señora Ana María Tuquinga Tuquinga contrajere o hubiere contraído con Blanca Susana Gómez Pinos.
- El precio determinado para este inmueble, es producto del análisis técnico realizado para el efecto, consecuentemente su avalúo corresponde al valor real del mismo a la fecha de la entrega del presente instrumento.

ANEXOS:

MEMORIA FOTOGRAFICA



VISTA DE LA PROPIEDAD MATERIA DE AVALÚO CUBIERTA EN SU TOTALIDAD POR ALFALFA

INFORME PERICIAL, JUICIO N° 06335-2018-00828

Fecha	Actuaciones judiciales
-------	------------------------

DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: El bien mueble objeto del remate posee la siguiente información:

DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: A continuación se detalla la dirección del bien inmueble objeto de este remate.

CALLE: CAMINO PUBLICO VIA A BAZAN

BARRIO/SECTOR: GAURON

PARROQUIA: CEBADAS

CANTÓN: GUAMOTE

PROVINCIA: CHIMBORAZO

PROPIEDAD: UBICADA EN LA ZON RURAL

LINDEROS Y SUPERFICIE

A continuación se detalla los linderos del bien inmueble objeto de este remate.

POR EL NORTE: ANTES CAMINO PÚBLICO. Hoy Sr. ANGEL CORO, en 40.00 M.

POR EL SUR: SR. JUAN ILLAPA, en 48.00 M.

POR EL ESTE: SR. MIGUEL CORO, en 48.00 M; y,

POR EL OESTE: ANTES CAMINO PÚBLICO (CARRETERA) HOY CHAQUIÑAN.

SUPERFICIE: El terreno tiene una superficie de 2507.50 M2

ÁREA CONSTRUCCIÓN: El bien inmueble tiene un área total construida de:

AREA DE CONSTRUCCIÓN 1: 38.64 M2.

AREA DE CONSTRUCCIÓN 2: 39.02 M2

INVERNADERO: 1500.00 M.

677,60 M2, que comprenden las áreas construidas en la PLANTA BAJA, PRIMER NIVEL ALTO, SEGUNDO NIVEL ALTO Y TERCER NIVEL ALTO.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.-

Casa 1 de una planta, sin losa, sin acabados, paredes revocadas, con pintura, baño exterior, tanque de lavar ropa. Edad aproximada 24 años.

La casa 2 es de hormigón armado, cadenas, columnas vigas cubierta de madera y fibrocemento, construcción económica deteriorada.

Mamostería de ladrillo sin enlucir. Sin acabados, edad aproximada 30 años.

Se encuentra en el interior un invernadero a base de madera y plástico.

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE: El avalúo es el obtenido del informe pericial.

AVALÚO:(\$16.297,25 USD) DIECISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 25/100.

embargado en base de lo dispuesto en el artículo 405 del COGEP. Se comenció a adherir papeles con la finalidad de tratar el informe de avalúo con retasa el mismo que fue aprobado en audiencia pública, disponiendo el remate del bien inmueble embargado.-

SEGUNDO: FUNDAMENTO LEGAL.- El Art. 405 del COGEP, determina: "...Retasa y embargo de otros bienes. En el caso en que no haya postores, la o el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes embargados y se reanuda el proceso de remate con el nuevo avalúo o pedir que se embarguen y rematen otros bienes liberando los bienes anteriormente embargados. Si el valor ofrecido al contado no alcanza a cubrir el crédito TERCERO.- IDENTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE SEÑALAMIENTO QUE SE EFECTÚA EL REMATE: El presente remate se efectúa en función de lo establecido en el Art. 405 del COGEP.

CUARTO: DIA Y HORA DEL REMATE EN LÍNEA: La realización del remate será en el día y hora que a continuación se detalla:

Se señala para el 23 de junio del año 2021, para que tenga lugar el REMATE en línea.

NOMBRES Y APELLIDOS DEL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL REMATE:

El bien inmueble objeto del remate es de propiedad de los ciudadanos Sr. ANGEL MARIA CORO GUASHPA y Sra. MARIA FELIPA TENE YUNGAN.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: El bien mueble objeto del remate posee la siguiente información:

DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: A continuación se detalla la dirección del bien inmueble objeto de este remate.

CALLE: CAMINO PUBLICO VIA A BAZAN

BARRIO/SECTOR: GAURON

PARROQUIA: CEBADAS

CANTÓN: GUAMOTE

PROVINCIA: CHIMBORAZO

PROPIEDAD: UBICADA EN LA ZON RURAL

LINDEROS Y SUPERFICIE

A continuación se detalla los linderos del bien inmueble objeto de este remate.

POR EL NORTE: ANTES CAMINO PÚBLICO. Hoy Sr. ANGEL CORO, en 40.00 M.

POR EL SUR: SR. JUAN ILLAPA, en 48.00 M.

POR EL ESTE: SR. MIGUEL CORO, en 48.00 M; y,

POR EL OESTE: ANTES CAMINO PÚBLICO (CARRETERA) HOY CHAQUIÑAN.

SUPERFICIE: El terreno tiene una superficie de 2507.50 M2

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA: AGUA POTABLE ENTUBADA, ENERGIA ELECTRICA SI TIENE, ALCANTARILLADO: POZO SEPTICO; VIAS: TIERRA.

CONSTRUCCIONES: Construcción 38,64 m2, estado: regular; Construcción cocina 39.02 m2, estado: deficiente; invernadero 1500m2, estado: bueno.

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE, CONSTRUCCIONES Y OBRA ADICIONAL: El avalúo es el obtenido del informe pericial.

AVALÚO CON RETASA:(\$11.879,91 USD) ONCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS

Página 9 de 51