



RESOLUCIÓN N° 008-2018

EL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece “Art. 14.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, dispone “Art. 24.- Las personas tienen derecho a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, señala “Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;

Que, la Carta Magna prescribe “Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley”;



Que, la Constitución de la República señala: “Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)

4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. (...)

8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines. (...);

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina “Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

d) La recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de medio ambiente sostenible y sustentable;

f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”;

Que, el Art. 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una de las funciones del GAD Municipal es: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.”;

Que, el COOTAD establece “Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: (...)



l) Conocer las declaraciones de utilidad pública ó de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley; (...);

Que, el COOTAD señala “Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Art. 446.- Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.

Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación. (...)

Art. 448.- Notificaciones.- La resolución de la máxima autoridad con la declaratoria de utilidad pública se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad.

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.

Art. 449.- Avalúo.- Mediante el avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo.



El órgano competente del gobierno autónomo descentralizado, para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo:

- a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una re liquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.*
- b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y,*
- c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con la ley de la materia.*

Art. 450.- Impugnación.- Los propietarios de los bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación, dentro de los quince días hábiles siguientes; de no existir respuesta a la impugnación la declaratoria de utilidad pública quedará sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

Art. 451.- Precio de afección.- En todos los casos de expropiación se podrá abonar al propietario, además del precio establecido, hasta un cinco por ciento adicional como precio de afección.

Art. 452.- Forma de pago.- La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas. (...)

Art. 456.- Tributos y derechos.- En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan. (...)

Art. 459.- Normas supletorias.- En lo no previsto en esta Sección, se aplicarán las normas de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y



del Código de Procedimiento Civil, relativas a las expropiaciones. Además se aplicarán las normas y procesos establecidos mediante ley para casos especiales de expropiación.”;

Que, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, determina:
“Artículo 5. Sustituir el Artículo 58 por los siguientes:

“Artículo 58.- Declaratoria de utilidad pública. Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.

A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.

La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseedores y a los acreedores hipotecarios.

La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia ley.

La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.

Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social



para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano tendrá el plazo de un mes para entregar el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

El órgano rector del catastro nacional georeferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa.

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas que a pesar de tener los permisos respectivos se haya evidenciado mala fe.

Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública.

Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciados.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

Artículo 58.2.- Falta de acuerdo. Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%). El propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

El juez en su resolución fijará el precio definitivo en base al avalúo predial menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. El avalúo predial será el registrado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el último impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto



en el caso de construcción de obras o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe.

Por pedido de las partes, el juez podrá solicitar al órgano rector del catastro nacional georeferenciado informe sobre si la metodología empleada por el GAD municipal o metropolitano es la adecuada para el avalúo del bien expropiado. En caso de que considere que dicha metodología no es la correcta, en el mismo informe, determinará el avalúo de los inmuebles vigentes a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda, al cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario.

Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme las reglas anteriores, el juez deducirá la plusvalía de la obra pública que motiva la expropiación en la parte del terreno no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública.

En los casos previstos en este artículo, los avalúos municipales o metropolitanos y la plusvalía se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado.

Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública y de interés social, los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta. (...);

Que, mediante Informe INF-1-DPYT-18 de 03 de enero de 2018, suscrito por el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Territorialidad y dirigido a Alcaldía, concluye "(...) es necesario iniciar con el trámite de expropiación del referido predio para el efecto se adjunta el presente informe y la escritura correspondiente";

Que, a través de sumilla SUM-7-ALC-18 de 03 de enero de 2018, el señor Alcalde del GAD Municipal dispone "Sindicatura proceda con el trámite correspondiente";

Que, con memorándum N° MEM-8-PS-18 de 05 de enero de 2018, el Ab. Edison Caiza, Procurador Síndico solicita a Avalúos y Catastros, "(...) remitir el AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO EN REFERENCIA, de propiedad de la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA E INDUSTRIAL "CELICA" (...);



Que, mediante Informe N° MEM-5-AYC-18 de 08 de agosto de 2018, suscrito por el Ing. Miguel Domínguez, Técnico de Avalúos y Catastros dirigido a la Dirección de Planificación y Territorialidad, se concluye *“El valor del predio a ser expropiado es de \$13,650.00 (trece mil seiscientos cincuenta con 00/100 dólares americanos)”*;

Que, con memorándum N° MEM-14-PS-18 de 08 de enero de 2018, el Ab. Edison Caiza, Procurador Síndico solicita a la Dirección Financiera, *“(...) previo a dar continuidad al trámite de EXPROPIACIÓN de un Lote de Terreno de propiedad de la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA “CELICA” de esta jurisdicción cantonal, díguese prioritariamente remitir la correspondiente CERTIFICACIÓN PRECUPUESTARIA y de DISPONIBILIDAD DE FONDOS para dicho propósito, por la cantidad de \$ 13.650,00, para lo cual se adjunta el expediente original (...)”*;

Que, mediante memorándum N° MEM-16-DF-18 de 10 de enero de 2018, el Ec. Edwin Tubay Chávez, Director Financiero, se dirige a Asesoría Jurídica y señala *“(...) remito Certificación de partida Presupuestaria y me permito comunicar que en la Ordenanza Presupuestaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado del año 2018 se ha constatado la disponibilidad de fondos futuros y existencia de la Partida Presupuestaria N°84.03.01 denominada “Terrenos, del Programa 311 Planificación Urbana Y Rural “por concepto de expropiación de un lote de terreno de propiedad de la Asociación Agropecuaria “CELICA”, por el valor total de \$ 13,650.00 USD total.”*;

En uso de las atribuciones constitucionales y legales señaladas:

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la Utilidad Pública y Ocupación Inmediata con fines de expropiación el lote de terreno S/N, con clave catastral N° 170850030101012000, ubicado en el Recinto la Celica del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Con terrenos del relleno sanitario del GAD M PVM en 112,00 mts; SUR: Con Centro Poblado Celica en 172,00 mts; ESTE: Con el Río Pitzara en 204,00 mts; y, OESTE: Con el Centro Poblado La Celica en 176,00 mts; inmueble cuya superficie es de 27.300 m² (veinte y siete mil trescientos metros cuadrados) y que en la actualidad es de propiedad de la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA E INDUSTRIAL CELICA; el fin o propósito se funda en implantar un proyecto de vivienda que solucionará en parte el déficit habitacional del dicho sector; la implantación de un balneario y centro recreativo para la comunidad; y, la implantación de un área de protección ecológica y reforestación con árboles y especies nativas.



Artículo 2.- Adjuntar todos los documentos habilitantes de conformidad con el artículo 447 del COOTAD y expuestos en los considerandos de la presente resolución.

Artículo 3.- Facultar al señor Procurador Síndico para que dentro del plazo máximo de 30 días conjuntamente con el Director Financiero, busquen un acuerdo directo con la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA E INDUSTRIAL CELICA, en referencia al precio del inmueble de conformidad al avalúo establecido técnica y legalmente, a fin de efectuar la correspondiente transferencia de dominio en caso de llegar a un acuerdo; o, caso contrario, el Procurador Síndico deberá iniciar, continuar, insistir y obtener la sentencia dentro de la respectiva acción legal de expropiación que se instaure para conseguir la propiedad del GAD Municipal sobre el inmueble materia de la presente Declaratoria.

Artículo 4.- Encargar a Secretaría General proceda con la publicación y notificación dentro del término de 3 días con la presente Resolución a la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA E INDUSTRIAL CELICA., al Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado y a todos los interesados dentro de la presente Declaratoria de Utilidad Pública, así como al Registrador de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, para la respectiva inscripción que traerá como consecuencia la abstención de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la Entidad que declare la Utilidad Pública.

Dado en la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los 10 días del mes de enero de 2018, a las 16H00.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Ing. Walter Fabrísio Ambuludí Bustamante,
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE
MALDONADO.

