



RESOLUCIÓN EJECUTIVA MUNICIPAL N° 163-2021

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, determina: “*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, la Constitución de la República señala: “*Art. 226.- 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 establece: “*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, la Constitución de la República, determina: “*Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.*”

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;

Que, la Carta Magna establece: “*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.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*”



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PEDRO VICENTE
MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gob.ec

Que, la Carta Magna, dispone: “*Art. 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.*”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “*Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*

- a) 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;*
- i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;”;*

Que, el Código ibídem establece: “*Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:*

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*
- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PEDRO VICENTE
MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gob.ec

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.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón.

Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”;

Que, el Código ibídem dispone: “**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.”;

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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PEDRO VICENTE
MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gob.ec

La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseionarios 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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PEDRO VICENTE
MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gob.ec

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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PEDRO VICENTE
MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gob.ec

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 georreferenciado.

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 memorándum MEM-468-DPYT-21, de 26 de julio de 2021, suscrito por la Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, comunica que: *“El proceso de expropiación es por la totalidad del predio propiedad del Centro de Servicios Campesinos que es de 15497,50 M2 y cuyo avalúo es de USD. 26163,85 (VEINTE Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y TRES 85/100 DÓLARES AMERICANOS). Se adjunta plano de levantamiento topográfico y propuesta urbanística del Plan de Vivienda de Interés Social “UNOCIP”. Se adjunta copia de escrituras del predio y certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad Cantón Quito.”;*

Que, a través de MEM-450-DF-21 de 08 de septiembre de 2021, suscrito por el Director Financiero señala: *“(…) en base al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado del año 2021, y reforma presupuestaria aprobada por el Concejo Municipal mediante Resolución Legislativa N° 082-SG-GADMPVM-2021, emito partida presupuestaria N°84.03.01, denominada “Terrenos”, del programa 311 de Planificación Urbana y Rural, para LA EXPROPIACIÓN DE UN PREDIO DE PROPIEDAD DEL CENTRO DE SERVICIOS CAMPESINOS, UBICADO EN LA COMUNA SAN VICENTE DE ANDOAS DE LA CIUDAD DE PEDRO VICENTE MALDONADO, por un valor de \$26,163.85 USD (...);”;*

En uso de las atribuciones constitucionales y legales señaladas:



RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la Utilidad Pública y de interés social, con fines de expropiación del lote S/N, con clave catastral 170850510109582000, de propiedad del CENTRO DE SERVICIOS CAMPESINOS, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Con Calle s/n en 26,35 metros, con varios lotes del Centro poblado de Andoas, en 114,29 metros; SUR: con vía Calacalí – La Independencia en 190,40 metros; ESTE: Con Lote N° 67-1 en 103,93 metros, con ancho de derecho de Vía Calacalí – La Independencia en 13,67 metros; y, OESTE: Con radio de curvatura de la calle s/n en 10,98 metros, con calle Teniente Hugo Ortiz en 67,65 metros, con radio de curvatura de la calle Teniente Hugo Ortiz en 16,62 metros; con una superficie total de 1.73 has, cuyo avalúo catastral es de 26.163,85 USD (veinte y seis mil ciento sesenta y tres Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 85/100), según cálculo, levantamiento y plano realizados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; inmueble ubicado en la Comuna San Vicente de Andoas y que será destinado para el Plan de Vivienda de Interés Social denominado “UNOCIP”.

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

Artículo 3.- Facultar al señor Procurador Síndico conjuntamente con el Director Financiero, para que dentro del plazo máximo de 30 días, busquen un acuerdo directo con el Centro de Servicios Campesinos, en referencia al precio del inmueble de conformidad al avalúo catastral establecido, 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 en las diligencias judiciales y legales conducentes a la expropiación, para conseguir la propiedad del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, sobre el inmueble materia de la presente Declaratoria.

Artículo 4.- Encargar a Secretaría General proceda con la publicación de la presente Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social, en el dominio web institucional y la notificación dentro del término de 5 días al Centro de Servicios Campesinos.

Artículo 5.- Encargar a Secretaría General proceda a poner en conocimiento del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, la presente Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social; 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 que sea a favor del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PEDRO VICENTE
MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gob.ec

Dado en la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a los 27 días del mes de octubre de 2021, a las 10H00.
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante,
ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

