



## RESOLUCIÓN N° 205-2017

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

#### CONSIDERANDO:

**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**, 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. (...)*



7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la Ley. (...);

**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 **Art. 54 literal a)** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "COOTAD", 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "COOTAD", 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 pudiese 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 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.*

*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 georreferenciados.*

*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,** con memorándum N° MEM-331-PS-17 de 23 de mayo de 2017, el Ab. Edison Caiza, Procurador Síndico solicita a la Dirección de Planificación y Territorialidad, "(...) se nos proporcione un Informe, en el cual se haga constar los Datos del Propietario del predio donde funcionaba las Dependencias de la Escuela Fiscal Mixta Bilingüe "MUSHUK KAUSAI" en esta ciudad, cuyos propósitos son continuar con el trámite para la Expropiación del bien inmueble en referencia; para lo cual se adjunta el Certificado de Búsqueda emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Quito.";

**Que,** mediante Informe N° INF-25-AYC-17 de 02 de agosto de 2017, suscrito por el Ing. Miguel Domínguez, Técnico de Avalúos y Catastros dirigido a la Dirección de Planificación y Territorialidad, se concluye "(...) Manuel Virgilio Flores Vallejo es el propietario del Lote N° 28 ubicada en el Barrio "Miraflores", con clave catastral 170850010319013000, donde funcionaba la Escuela "Mushuk Kausay".



**Que**, con Memorándum N° MEM-568-DPYT-17 de 03 de agosto de 2017, el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Territorialidad, se dirige a Sindicatura y remite el Informe INF-25-AYC-17;

**Que**, mediante Informe N° INF-129-TS-17 de 11 de septiembre de 2017, el señor Denis Durán, Tesorero Municipal comunica a la Dirección Financiera que el contribuyente, Arq., Manuel Virgilio Flores Vallejo, mantiene deudas por concepto del impuesto predial de varios lotes de terreno a su nombre;

**Que**, con memorándum N° MEM-667-PS-17 de 22 de septiembre de 2017, el Ab. Edison Caiza, Procurador Síndico solicita a la Unidad de Avalúos y Catastros, "(...) previo a realizar el trámite de Declaratoria de Utilidad Pública y Ocupación Inmediata; al efecto, díguese prioritariamente Certificar el Avalúo Catastral del Lote, No. 28, ubicado donde funcionaba la Escuela Mixta Mixta Bilingüe "MUSHUK KAUSAI" (...);"

**Que**, mediante memorándum MEM-187-AYC-17 de 27 de septiembre de 2017, suscrito por el Ing. Miguel Domínguez, Técnico de Avalúos y Catastros y dirigido a Sindicatura, informa que el lote **No. 28**, cuya área es **648.64 M2.**, tiene un avalúo de **\$ 25,407.23**, ubicado en el Barrio "**Miraflores**", calle "**2**";

**Que**, con memorándum N° MEM-700-PS-17 de 11 de octubre de 2017, el Ab. Edison Caiza, Procurador Síndico solicita a la Dirección Financiera, "(...) con la finalidad de dar continuidad al trámite de **EXPROPIACIÓN** del Lote signado con el No. 28, (...) ubicado en la Calle "**2**", Barrio "**Miraflores**" de esta ciudad de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, de propiedad del **Arquitecto, MANUEL VIRGILIO FLORES VALLEJO**; al efecto, díguese emitir la correspondiente Certificación Presupuestaria y de Disponibilidad de Fondos, para llevar a cabo tal propósito; por el valor de **\$ 25.724,90.**";

**Que**, mediante memorándum N° MEM-429-DF-17 de 16 de octubre de 2017, 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 2017, 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 del lote n° 28 barrio Miraflores; propiedad de Manuel Virgilio Flores Vallejo, por el valor total de \$ 25,724.90 USD total,";

**Que**, con memorándum MEM-719-PS-17 de 20 de octubre de 2017, el Ab. Édison Pablo Caiza Toapanta, Procurador Síndico Municipal, se dirige al Alcalde del GAD Municipal y solicita la autorización para continuar con el presente proceso;



**Que**, mediante Sumilla inserta SUM-1556-ALC-17 de 20 de octubre de 2017, el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del GAD Municipal dispone "*Sindicatura Autorizado*";

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 signado con el **número veinte y ocho**, ubicado en el Barrio "**Miraflores**", calle "**2**" del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **NORTE:** Intersección de los linderos Este - Oeste; **SUR:** Terrenos Municipales en 28.81 m; **ESTE:** Orlando Castillo en 14.45 m, Nelson Checa y Terrenos Municipales en 17.58m; y, **OESTE:** Antonio Salazar en 32.11 m y Carmen Guanotaxi en 10.50m; con clave catastral 170850010319013000, de seiscientos cuarenta y ocho metros con sesenta y cuatro centímetros según levantamiento actual realizado por la Dirección de Planificación y Territorialidad a través de los técnicos competentes; inmueble que en la actualidad se encuentra ocupando la Unidad Técnica de Control, Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, el Consejo Cantonal de Protección de Derechos, las Oficinas del "MIES" y "FENPIDEC".

**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 el señor Arquitecto, MANUEL VIRGILIO FLORES VALLEJO, 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, al señor Arquitecto, MANUEL VIRGILIO FLORES VALLEJO, al Concejo Municipal del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

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

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 27 días del mes de Octubre de 2017, a las 16H15.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

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

