

**ACTA DE CONSTANCIA DE CONVOCATORIA A LA FASE DE
NEGOCIACIÓN POR EXPROPIACIÓN ESPECIAL DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “EL CONDE
CAMINO DEL INCA IV”, A NOMBRE DE FIDEICOMISO EL CONDE
ADMINISTRADO POR AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS**

En Quito Distrito Metropolitano, siendo las 12h00 del día 10 de marzo de 2021, siendo las 12h04, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 596 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, artículo IV.7.21 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de mayo de 2019; y, de conformidad a la continuación de la tercera convocatoria efectuada mediante oficios No. GADDMQ-AG-2021-0256-O y GADDMQ-AG-2021-0258-O de 08 de marzo de 2021, se reanuda la Comisión Negociadora instalada el día 3 de marzo del 2021, para afrontar la fase de negociación con el Fideicomiso El Conde administrado por AFPV Administradora de Fondos.

La sesión se ha desarrollado de manera virtual a través de los links:

1. El miércoles 3 de marzo de 2021:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YzQzZWEhNWUtN2NhYi00OGY0LTlhYmQtZjg3NjgxYWMwODBi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22dbd9fdac-38bc-4fdb-86a8-086e673b8bdc%22%2c%22Oid%22%3a%22ff885a97-b5ca-427f-b2bf-f53505ff57d4%22%7d

2. El día de hoy miércoles 10 de marzo de 2021:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODcyZDk4NjMtMGU3Zi00YmFmLTg1NzItNzQ2MGIwOTFjMDg3%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22dbd9fdac-38bc-4fdb-86a8-086e673b8bdc%22%2c%22Oid%22%3a%22ff885a97-b5ca-427f-b2bf-f53505ff57d4%22%7d

I. COMPARECIENTES:

1. Por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión Negociadora:
 - a) En calidad de Presidente de la Comisión Negociadora, el Mgr. Freddy Erazo Costa, conforme a su designación como Administrador General, según la Resolución No. A-045 de 08 de junio de 2020;
 - b) En calidad de Asesora Legal de la Administración General, la Abg. Shirley Ron Ayala;
 - c) El Director Metropolitano Financiero (E), Ec. Pedro Núñez Gómez;
 - d) El Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, Abg. José Vaca Jones;

2. Por considerarlo necesario, y al estar facultado el Administrador General, se solicitó la presencia de funcionarios de las distintas dependencias municipales:
 - e) El Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Abg. Paúl Muñoz Mera;
 - f) La Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control, Abg. Gabriela Obando Balseca;
 - g) La Administradora de la Zonal Quitumbe, Abg. Mónica Flores Granda, quien delegó a la Ab. Zaira Chávez Palacios.

3. Con la finalidad de garantizar la transparencia y legitimidad del proceso, se convocó en calidad de veedores a:
 - a) La Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, Lcda. Blanca Paucar Paucar, quien delega al Ing. Ricardo Inda Bermúdez y Abg. Elizabeth Cevallos Bolaños;
 - b) La Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, Abg. Mónica Sandoval Campoverde;
 - c) La Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, Mgs. Soledad Benítez Burgos, quien delega al Abg. Miguel Loayza;
 - d) El Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción, Mgs. Michel Rowland García, quien delega a la Dra. Gabriela Figueroa Solano;
 - e) El Procurador Metropolitano, Abg. Santiago Jaramillo Huilcapi, quien delega al Abg. Carlos Guerrero Medina;
 - f) La Secretaria General del Concejo Metropolitano, Abg. Damaris Ortiz; quien delega a la Abg. Glenda Allán Alegría; y,
 - g) La Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Mgtr. Ximena Villafuerte Mejía, quien delegó a la Abg. María Ángel Muñoz.

4. En calidad de expropiado de los predios No. 605976 y 605977 y clave catastral No. 2803-02-003 y 32803-02-002 ubicado en la parroquia Turubamba del cantón Quito, provincia de Pichincha, conforme los certificados Nos. 1003278 y 994358 del Registro de la Propiedad, comparece el abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione en calidad de Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de Fiduciaria del FIDEICOMISO EL CONDE.

5. Los servidores municipales y los expropiados concurren libre y voluntariamente al presente acto, a fin de afrontar la Fase de Negociación del pago del precio justo determinado por el Concejo Metropolitano a través de la Resolución No. C 0242 de 30 de agosto de 2018, mediante la cual se declaró de Utilidad Pública con fines de expropiación total los predios No. 605976 y 605977, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Conde Camino del Inca IV”.

II. DESIGNACIÓN DE SECRETARIA Y ORDEN DEL DÍA.-

6. Toma la palabra el Administrador General y propone se designe en calidad de Secretaria de la Comisión Negociadora a la Abg. Shirley Ron Ayala.
7. Los asistentes acogen la moción y se designa a la Abg. Shirley Ron Ayala como Secretaria de la Comisión Negociadora.
8. La Secretaria de la Comisión Negociadora, toma la palabra y da lectura al orden del día de conformidad a lo determinado en el artículo IV.7.21 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de mayo de 2019:
 - a) Exposición de antecedentes;
 - b) Propuesta de negociación; y,
 - c) Acuerdo transaccional o imposibilidad de acuerdo.

Los comparecientes lo aprueban por unanimidad.

III. DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.-

a) EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES:

9. El artículo 596 del COOTAD, en lo relacionado a expropiación especial dispone: “Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento

humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado.

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”

10. Mediante Ordenanza Metropolitana No. 055 de 01 de abril de 2015, incorporada a la Ordenanza Metropolitana No 001 sancionada el 29 de mayo de 2019, con la cual el Concejo Metropolitano de Quito estableció el “PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA”, y se determina en su capítulo II, a la Unidad Especial Regula Tu Barrio como la responsable de liderar el proceso; así mismo, en su artículo IV.7.21, se dispone la conformación de una Comisión Negociadora para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse.
11. Mediante la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 0242 de 30 de agosto de 2018, se resolvió: “Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total los predios de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Conde Camino del Inca IV".
12. El artículo 3 de la precedente Resolución determina como precio justo por los prediales 605976 y 605977, los valores de USD. 7.373.58 y USD. 5.426,34, respectivamente, los cuales se encuentran respaldados mediante la correspondiente ficha valorativa, y sobre las que se realizará la negociación.
13. Mediante oficio No. UERB-2013-2013 de 23 de julio de 2019, dirigido a la Directora Metropolitana Financiera, Ing. Catalina Sánchez, el Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio encargado, MSc. Edwin Rogelio Echeverría Morales, remite el expediente de expropiación especial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “El Conde Camino del Inca IV” y señala que el expediente cumple con los parámetros técnicos y normativa legal aplicable.

14. Mediante oficios Nos. GADDMQ-DMF-2019-1438-O y GADDMQ-DMF-2019-1492-O de 03 y 24 de octubre de 2019, la Dirección Metropolitana Financiera da a conocer a la Administración General el Informe de Financiamiento de la expropiación especial para regularización del Asentamiento Humanos “El Conde Camino del Inca IV” en cuyas conclusiones informa “(...) Una vez que el Comité Pro-mejoras del barrio El Conde Camino del Inca IV ha consignado, en la cuenta corriente de ingresos No. 3245179104 de la Municipalidad el valor de la expropiación mediante vóucher de depósito No. 9668187 el valor US \$ 12.799,22, se dispone del financiamiento requerido para continuar con el proceso de Expropiación Especial “El Conde Camino del Inca IV” en la Administración General.”
15. En atención al oficio No. GADDMQ-AG-2019-0677-O de 29 de noviembre de 2019, en el que la Administradora General solicita al Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio se remita la documentación faltante en original o copia certificada, el Abg. Paúl Muñoz Mera envía la información solicitada mediante el oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0102-O de 03 de febrero de 2020.
16. A través de oficios Nos. GADDMQ-DMF-2020-0722-O, GADDMQ-DMF-2020-0802-O, GADDMQ-DMF-2020-0807-O, GADDMQ-DMF-2020-0934-O, de 25 de agosto, de 23 y 24 de septiembre, de 15 de octubre de 2020, respectivamente, la Directora Metropolitana Financiera, informa sobre la existencia de obligaciones pendientes y procesos coactivos de los propietarios de los lotes 605976, 605977 y 216167, que incluyen los predios del expropiado, según el siguiente detalle:
 - El predio No. 605976 con corte al 22 de septiembre de 2020, adeuda el valor de USD 2569,72; el mismo predio No. 605976 con corte al 22 de septiembre de 2020, adeuda el valor de USD 106.825,57; el valor total de la deuda del predio 605976, con corte al 22 de septiembre de 2020 es de USD 109.395,29.
 - El predio No. 605977 con corte al 22 de septiembre de 2020, adeuda el valor de USD 1.494,45; el predio No. 605977, con corte al 22 de septiembre de 2020, adeuda el valor de USD 50.189,81; el predio No. 605977, con corte al 22 de septiembre de 2020 adeuda el valor de USD\$ 51.684,26.
17. A través de oficio No. GADDMQ-AMC-SMC-2020-1017-O de 02 de septiembre de 2020, la Supervisora de la Agencia Metropolitana de Control informa que: “(...) en los archivos de la Dirección Metropolitana de Inspección no se registran informes técnicos, procedimientos administrativos sancionatorios o expedientes de ningún tipo a los predios 605976, 605977 (...)”, concordante con la información proporcionada por la Abg. Mónica Moreta, Secretaria Abogada de la Zona Quitumbe, quien certifica que: "Una vez revisadas las bases físicas y digitales de la Unidad de Construcciones y Licenciamiento de la Zona Quitumbe del año 2010-2020 me permito CERTIFICAR que en esta Unidad no se encuentra expedientes administrativos sancionadores iniciados (...)”.

18. Mediante oficio No. GADDMQ-AG-2020-1011-O de 18 de diciembre de 2020, se procedió a convocar al abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione en calidad de Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., Fiduciaria que administra el FIDEICOMISO EL CONDE propietario de los predios No. 605976 y 605977, conforme consta en el certificado del Registro de la Propiedad adjunto al expediente, para la presente fase de negociación; así como, a los Directores y Funcionarios Metropolitanos para conformar la Comisión Negociadora, la misma que no se realizó por no asistir el representante de la Compañía convocada.
19. A través del oficio No. GADDMQ-AG-2021-0056-O de 19 de enero de 2021, se procedió a convocar por segunda ocasión a al abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione en calidad de Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., Fiduciaria que administra el FIDEICOMISO EL CONDE propietario de los predios expropiados, quien a través de comunicación No. AFPV-EL-CONDE-2021-023 de 19 de enero de 2021, solicitó que se aplase 30 días la negociación en razón de que debían recibir instrucciones de los beneficiarios del FIDEICOMISO EL CONDE.
20. A través del oficio No. GADDMQ-AG-2021-0227-O de 25 de febrero de 2021, se procedió a convocar por tercera ocasión al abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione en calidad de Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de Fiduciaria del FIDEICOMISO EL CONDE.

b) PROPUESTA DE NEGOCIACIÓN.-

21. El señor Administrador General, Mgs. Freddy Erazo Costa, en calidad de Presidente, toma la palabra y expone en nombre de la Comisión Negociadora, lo siguiente:
22. De conformidad al procedimiento dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, y la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de mayo de 2019 que contiene el procedimiento de expropiación especial, se comunica al abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione en calidad de Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., Fiduciaria del FIDEICOMISO EL CONDE que una vez que se cumplieron los requisitos previos, el monto constante en la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 0242 de 30 de agosto de 2018 de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación especial por los prediales 605976 y 605977, son los valores de USD. 7.373.58 (Siete mil trescientos setenta y tres dólares con cincuenta y ocho centavos) y USD. 5.426,34 (Cinco mil cuatrocientos veinte y seis dólares con treinta y cuatro centavos) respectivamente, teniendo la posibilidad de negociar hasta por un valor adicional del 10% del precio justo indicado.
23. Conforme dispone el art. 596 del COOTAD: “En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la

municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios; se procede a compensar los créditos para el pago de la obligación, y se expone que mediante oficio No. GADDMQ-DMF-2020-0934-O de 15 de octubre de 2020, se verifica que el FIDEICOMISO EL CONDE, administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., donde se encuentra el Asentamiento Humano referido, mantiene una obligación pendiente a favor de la Municipalidad, con corte al 22 de septiembre de 2020, por el valor total de USD. 161.079,45 (Ciento sesenta y un mil, setenta y nueve dólares americanos con cuarenta y cinco centavos), correspondiente al impuesto predial de los predios de la referencia, los cuales deberán ser deducidos del valor del precio justo indicado.

24. Finalmente, de la revisión del expediente la Comisión Negociadora solicita expresamente a los propietarios el reconocimiento ante Notario Público de los valores o pagos realizados por los poseionarios.
25. Toma la palabra el Abg. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione en calidad de Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., Fiduciaria que administra el FIDEICOMISO EL CONDE, propietario de los predios expropiados, señala que toda vez que no ha podido ubicar a los beneficiarios del Fideicomiso, y por considerar que el valor señalado no corresponde al avalúo de los predios conforme la información del GAD DMQ de agosto de 2018, donde señala que por el lote 605977, se determina el valor de \$ 2'270.241.88 y el lote 605976 tiene un avalúo de 4'085.938.88; por lo que el precio que se propone no lo puede aceptar.
26. Por su parte, el señor Administrador General solicita que las exposiciones señaladas sean incorporados a la presente acta y al expediente que será remitido para conocimiento del Concejo Metropolitano.
27. La mesa acuerda que se acompañará a la presente Acta, el video que contiene la exposición del Presidente y Representante Legal de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., Fiduciaria del FIDEICOMISO EL CONDE.

c) ACUERDO TRANSACCIONAL. -

28. Toda vez que no ha mediado convenio de voluntades por el cual se pueda proceder a la celebración de un acuerdo transaccional, ya que los propietarios han negado categóricamente el pedido de la Mesa Negociadora, se sienta razón de imposibilidad de acuerdo del presente acto por ser considerado un precio no justo del valor de la expropiación.
29. De acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 001 de 29 de mayo de 2019, y normativa legal vigente se procederá a poner en conocimiento de la presente Acta al Concejo Metropolitano, para que posteriormente el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Procuraduría Metropolitana realice las acciones correspondientes.

IV. RATIFICACIÓN.-

Dada lectura a la presente Acta, cuyo contenido es conocido, aceptado y ratificado por los comparecientes, en Quito, Distrito Metropolitano, las partes la suscriben el miércoles 10 de marzo del 2021, en unidad de acto y en UN ejemplar electrónico de igual contenido y valor jurídico.

Mgs. Freddy Erazo Costa
**ADMINISTRADOR GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

Abg. Shirley Ron Ayala
**ASESORA LEGAL
ADMINISTRACIÓN GENERAL
Secretaria Ad-Hoc**

Ec. Pedro Núñez Gómez
**DIRECTOR METROPOLITANO
FINANCIERO (E)**

Abg. José Antonio Vaca
**DIRECTOR METROPOLITANO
GESTIÓN DE BIENES
INMUEBLES**

Abg. Oscar Vernaza Ghiglione
**p. FIDEICOMISO EL CONDE
REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

RAZÓN: Por secretaría se sienta razón de la comparecencia de los funcionarios y servidores que concurrieron a la sesión detallados en el punto I de la presente Acta, para lo cual se anexa el registro de asistencia. En adición, sienta razón que la presente se suscribe en Quito, Distrito Metropolitano el 10 de marzo de 2021 a las 13h00.

Abg. Shirley Ron Ayala
ASESORA LEGAL
ADMINISTRACIÓN GENERAL
Secretaria Ad-Hoc