

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

Asunto: Solicitud de aprobación del Concejo Metropolitano para el cumplimiento de pago por diferencia catastral y mercado conforme Política Operacional 4.12 del Banco Mundial.

Señor Doctor
Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

1. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. A 019, de 04 de mayo de 2018, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito resolvió: “(...) *Delegar al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, la atribución para emitir, mediante acto administrativo motivado, los anuncios de proyectos y las declaratorias de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación, de los bienes indispensables para la realización de las obras públicas en el Distrito Metropolitano de Quito, que tiene relación con las actividades propias de su objeto de creación.*

Esta delegación incluirá de manera específica las siguientes acciones:

- a) El trámite para declaratoria de utilidad pública o de interés social, sus reformas y reversiones, negociación y patrimonio, hasta la inscripción de la escritura o sentencia en el Registro de la Propiedad, cumpliendo los requisitos establecidos en el ordenamiento legal vigente.*
- b) La solicitud de informes externos que se requieran ante la Dirección Metropolitana de Catastro y de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.*
- c) El trámite y sustanciación hasta la resolución de los procedimientos administrativos; así como la formulación, impulso y defensa de juicios, que resulten del expediente expropiatorio, según corresponda (...).”*

En atención a la resolución antes referida la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito emitió resoluciones con declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial y ocupación inmediata en los predios privados Nrs. 673491, 213898, 561430, 25588, 78222 y 1311959; y que detallo a continuación:

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

No. DE PREDIO	REFERENCIA PROPIETARIO/S	RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA
3722596 (No. predio anterior 673491)	UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA (UTPL)	Resolución No. RE-GG-EPMMQ-2020-107 de 16 de noviembre de 2020
213898 (469 PREDIOS)	CONJUNTO HABITACIONAL LAS CUADRAS (469 PREDIOS)	Resolución No. RE-GG-EPMMQ-2020-114 de 26 de noviembre de 2020
3722673 (No. de predio anterior 561430)	MARBISE S.A.; EMPRESA SERVICIOS INMOBILIARIOS NATURALCORP INMOCORP SERVICIA. LTDA; MARCO PATRICIO TERÁN AGUIRRE Y NANCY ELIZABETH NIETO JÁCOME; FRANCISCO ALEJANDRO BETANCOURT SALTOS, MARÍA SOLEDAD BETANCOURT SALTOS, ROBERTO XAVIER BETANCOURT SALTOS, MARIVEL ALEXANDRA FLOR MONTES Y DIANA CATALINA ORELLANA MOLINA	Resolución No. RE-GG-EPMMQ-2020-097 de 30 de octubre de 2020
3722554 (No. de predio anterior 25588)	CARLOS ELÍAS VILLACÍS PÉREZ (CHARLESTONG)	Resolución No. RE-GG-EPMMQ-2020-095 de 28 de octubre de 2020
372253 (No. de predio anterior 78222)	FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN SALAZAR BARBA	Resolución No. RE-GG-EPMMQ-2020-096 de 28 de octubre de 2020
1311959	Edificio Arboleda Páez (ALEJANDRO DIMAS ARBOLEDA PÁEZ, MARIANA DE JESÚS ESPINOSA CHAVEZ (+), CARMEN YOLANDA ARBOLEDA ESPINOZA, ALEJANDRO FERNANDO ARBOLEDA ESPINOSA, MARÍA EMILIA HENAO MEJÍA, LILIA MARGARITA ARBOLEDA ESPINOSA, LUÍS JOAQUÍN ROMERO CEVALLOS y MARTHA ISABEL ARBOLEDA ESPINOSA)	Resolución No. RE-GG-EPMMQ-2020-101 de 09 de noviembre de 2020

En este sentido, los procesos de expropiaciones parciales en predios privados que lidera la Empresa Metropolitana Metro de Quito son seis (6); de lo cuales, se han suscrito cuatro (4) escrituras públicas de transferencia de dominio por expropiación parcial e inscritos los mismos en el Registro de la Propiedad, los cuales detallo a continuación:

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

No. DE PREDIO	REFERENCIA PROPIETARIO/S	FECHA DE ESCRITURA PÚBLICA – TRANSFERENCIA DE DOMINIO	FECHA DE INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA
3722596 (No. predio anterior 673491)	UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA (UTPL)	21 de febrero de 2022	25 de febrero de 2022
3722673 (No. de predio anterior 561430)	MARBISE S.A.; EMPRESA SERVICIOS INMOBILIARIOS NATURALCORP INMOCORPSERV CÍA. LTDA; MARCO PATRICIO TERÁN AGUIRRE Y NANCY ELIZABETH NIETO JÁCOME; FRANCISCO ALEJANDRO BETANCOURT SALTOS, MARÍA SOLEDAD BETANCOURT SALTOS, ROBERTO XAVIER BETANCOURT SALTOS, MARIVEL ALEXANDRA FLOR MONTES Y DIANA CATALINA ORELLANA MOLINA	27 de agosto de 2021	15 de octubre de 2021
3722554 (No. de predio anterior 25588)	CARLOS ELÍAS VILLACÍS PÉREZ (CHARLESTONG)	16 de septiembre de 2021	14 de octubre de 2021
372253 (No. de predio anterior 78222)	FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN SALAZAR BARBA	06 de septiembre de 2021	14 de octubre de 2021

En relación a los predios Nrs. 213898 y 1311959, no se pudo llegar a un acuerdo con los expropiados dentro del plazo establecido en el párrafo primero del artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que indica: “(...) 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 (...)”. Por lo expuesto, la EPMMQ emitió el acto administrativo de expropiación parcial en los predios Nrs. 213898 y 1311959.

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

No. DE PREDIO	REFERENCIA PROPIETARIO/S	RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN
213898 (469 PREDIOS)	CONJUNTO HABITACIONAL LAS CUADRAS (469 PREDIOS)	21 de febrero de 2022
1311959	Edificio Arboleda Páez (ALEJANDRO DIMAS ARBOLEDA PÁEZ, MARIANA DE JESÚS ESPINOSA CHAVEZ (+), CARMEN YOLANDA ARBOLEDA ESPINOZA, ALEJANDRO FERNANDO ARBOLEDA ESPINOSA, MARÍA EMILIA HENAO MEJÍA, LILIA MARGARITA ARBOLEDA ESPINOSA, LUÍS JOAQUIN ROMERO CEVALLOS y MARTHA ISABEL ARBOLEDA ESPINOSA)	27 de agosto de 2021

Con oficio No. EPMMQ-GG-2022-0364-O de 30 de marzo de 2022 la EPMMQ solicitó a la Secretaría de Movilidad el traspaso de fondos a la partida No. 7.7.02.06 del proyecto Primera Línea del Metro de Quito, considerando que se contaba con USD 154.000,00 \$ (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) en dicha cuenta, siendo lo óptimo para el proceso de pago de la diferencia catastral vs mercado/comercial de los predios privados expropiados parcialmente es de USD 161.356,63 (CIENTO SESENTA Y UN MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 63/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Hasta contar con el valor total antes descrito, mediante memorando No. EPMMQ-GG-2022-0078-M de 04 de abril de 2022, la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito solicitó a la Secretaria de Movilidad las certificaciones de 5 procesos a pago de la partida No. 7.7.02.06 del proyecto Primera Línea del Metro de Quito.

Mediante oficio No. SM-2022-0757-O de 12 de abril de 2022, la Secretaría de Movilidad remitió a la EPMMQ 5 certificaciones presupuestarias siendo el detalle de estas, lo siguiente:

No.	No. PREDIO	No. CERTIFICACIÓN:	PARTIDA	MONTO
1	3722596 (No. predio anterior 673491)	1000062280	770206	USD. 41.949,30 \$
2	213898 (469 PREDIOS)	1000062281		USD. 33.264,61 \$
3	3722673 (No. de predio anterior 561430)	1000062282		USD. 26.824,09 \$
4	3722554 (No. de predio anterior 25588)	1000062283		USD. 21.333,56 \$
5	372253 (No. de predio anterior 78222)	1000062285		USD. 9.037,28 \$

El 27 de abril de 2022 mediante oficio No. SM-2022-0815-O, la Secretaría de Movilidad remite la Resolución de Traspaso No. 1000000635, con la aprobación del recurso en la partida No. 7.7.02.06, a fin de completar el monto requerido de USD 161.356,63 (CIENTO SESENTA Y UN MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 63/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Por lo expuesto y de forma inmediata la EPMMQ con oficio No. EPMMQ-GG-2022-0458-O de 28 de abril de 2022, solicitó a la Secretaría de Movilidad la emisión de la sexta certificación presupuestaria faltante para el proceso de pago de la diferencia catastral vs mercado/comercial de los predios privados expropiados parcialmente.

Mediante memorando No. SM-2022-0210 de 28 de abril de 2022, la Secretaría de Movilidad remitió la sexta certificación presupuestaria con el No. 1000062528 del predio No. 1311959, por un monto de USD. 28.947,79 \$; siendo el detalle final de las seis (6) certificaciones el siguiente:

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

No.	No. PREDIO	No. CERTIFICACIÓN:	PARTIDA	MONTO
1	3722596 (No. predio anterior 673491)	1000062280	770206	USD. 41.949,30 \$
2	213898 (469 PREDIOS)	1000062281		USD. 33.264,61 \$
3	3722673 (No. de predio anterior 561430)	1000062282		USD. 26.824,09 \$
4	3722554 (No. de predio anterior 25588)	1000062283		USD. 21.333,56 \$
5	372253 (No. de predio anterior 78222)	1000062285		USD. 9.037,28 \$
6	1311959	1000062528		USD. 28.947,79 \$

Con el fin de instrumentar los procesos de pago a los beneficiarios por la diferencia catastral y mercado de los predios Nrs. 3722596 (No. predio anterior 673491), 3722673 (No. de predio anterior 561430), 3722554 (No. de predio anterior 25588) y 372253 (No. de predio anterior 78222), en los cuales se suscribieron escrituras de transferencia de dominio por expropiación parcial, la EPMMQ en base al artículo 43 de la Ley de Arbitraje y Mediación, mediante oficios Nrs. EPMMQ-GG-2022-0508-O, EPMMQ-GG-2022-0509-O, EPMMQ-GG-2022-0510-O y EPMMQ-GG-2022-0511-O, de 11 de mayo de 2022 solicitó al Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado el inicio de procesos de mediaciones.

La Dirección Nacional de Mediación de la Procuraduría General del Estado avocó conocimiento y se constituyeron los procesos de mediación, mismos que son: No. 0594-DNCM-2022-QUI (Predio No. 3722596), No. 0595-DNCM-2022-QUI (Predio No. 3722673), No. 0598-DNCM-2022-QUI (Predio No. 3722554) y No. 0597-DNCM-2022-QUI (Predio No. 372253). Dentro de los mencionados procesos de mediaciones se fijaron la primera audiencia para el 22 y 23 de junio de 2022, mismas que fueron desarrolladas con normalidad, pero en atención al artículo 331, letra j) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es necesario contar con la aprobación del Consejo Metropolitano de Quito; por lo cual, la Mediadora de la Procuraduría General del Estado señaló para el 18, 19 y 20 de julio de 2022, la Segunda Audiencia dentro de los procesos de mediaciones.

1.1. CONTRATO, RPF Y POLÍTICA BANCO MUNDIAL

En el Contrato de Crédito 8889-EC (Acuerdo de Préstamo para el Financiamiento Adicional para la PLMQ) firmado el 29 de noviembre de 2018 entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Banco Mundial (BIRF), en la sección I, punto D, denominado "Salvaguardas", se establece lo siguiente:

- "(...) *The Borrower shall, and shall cause EPMMQ to, ensure that the Project is carried out in accordance with the provisions of the Environmental Impact Assessment (including the EMP), the PGASS-H (including the PAC and the PAC Health and Safety), the RPF, the RAPs, the IPPF and any applicable IPPs.*
- **Traducción:** "El Prestatario garantizará, y hará que EPMMQ lo haga, que el Proyecto se lleve a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental (incluido el EMP), el PGASS-H (incluyendo el PAC y el PAC de Salud y Seguridad), el RPF, el RAP, IPPF y cualquier IPP aplicable".

Tomando en cuenta que el RPF (Resettlement Policy Framework) descrito en el Contrato de Crédito 8889-EC y aparejado al mismo consta el "Marco de Políticas de Reasentamiento Primera Línea del Metro Quito", por el cual la EPMMQ debe cumplir en su totalidad dicho documento, incluyendo el párrafo último del punto 8 en donde se establece el "Procedimiento y Base Legal para el avalúo de bienes y tierras", que me permito detallara a continuación:

"(...) *La política 4.12 del Banco Mundial señala que el marco de política de reasentamiento incluirá medidas destinadas a garantizar que las personas desplazadas sean indemnizadas rápida y efectivamente por las pérdidas de bienes atribuibles al proyecto directamente, a costo total de reposición. El "costo de reposición" es el método de valoración de bienes que ayuda a determinar el monto suficiente para reponer los activos*

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

perdidos y cubrir los costos de transacción. Al aplicar este método de valoración, no debe tenerse en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes.

(...) En el caso de que sea necesario llevar a cabo cualquier reasentamiento, para su ejecución prevalecerá la política del Banco Mundial (...).

Además, dentro de la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, denominada “Instrumentos de reasentamiento voluntario”, en el elemento número 10, consta lo siguiente: “(...) Valoración de las pérdidas e indemnización. La metodología que habrá de utilizarse para valorar las pérdidas y que determina su costo de reposición, y una descripción de los tipos y niveles de compensación propuestos según la legislación local y las medidas complementarias necesarias para obtener el costo de reposición de los bienes perdidos (1)(...)”.

Cabe mencionar que en la nota aclaratoria al elemento 10 de la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, señala que: “(...) En lo que respecta a la tierra y estructuras, el “costo de reposición” se define de la manera siguiente: (...) Tratándose de tierras situadas en zonas urbanas, es el valor del mercado con anterioridad al desplazamiento, de tierras de igual tamaño y uso, con infraestructura similares o mejores, ubicadas en las proximidades de las tierras afectadas, más el costo de cualesquiera impuestos de registro o transferencia (...)” (la negrilla me pertenece).

A lo expuesto y con el fin de determinar el valor de mercado o comercial de los inmuebles en proceso de expropiación parcial, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), contrató al Ing. Guillermo Bustamante, Perito que emitió seis (6) informes valorativos con fecha 7 de octubre de 2020. Se debe considerar que el valor de mercado es “(...) el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor (...)”.

En la Norma de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales del Distrito de Quito, se indica que el valor de mercado es: “(...) el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar y que un vendedor estaría dispuesto a recibir por un bien inmueble, considerando las condiciones de mercado (...)”.

1.2. CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL BANCO MUNDIAL (BIRF) Y LA CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO (CGE)

El objeto convenio (Cláusula Tercera), determina que este documento es de cooperación interinstitucional entre el Banco Mundial y la Contraloría General del Estado, “(...) con el fin de que los procesos de control de los recursos públicos que ejecute la CGE, respecto de proyectos de carácter productivo financiados por el BIRF, se realicen con pleno reconocimiento del marco normativo y regulatorio establecido en los contratos de financiamiento relacionados con dichos proyectos, y también establecer algunas acciones que viabilicen los procesos de control de los referidos proyectos (...)”.

En el literal a) de la Cláusula Cuarta, se indica que la CGE, “(...) En sus acciones de control, considerará las normas establecidas en la LOSNCP y demás normativa relacionada con la Contratación Pública en Ecuador sobre la aplicación y prevalencia de lo acordado en los contratos de financiamiento suscritos entre las instituciones del Estado del Ecuador y el BIRF sobre la ley nacional, respecto de los proyectos de carácter productivo financiado total o parcialmente con recursos provenientes de créditos otorgados por el BIRF (...)”.

En la Cláusula Quinta, en el punto 5.1, señala que, “(...) Para cada proyecto financiado por el BIRF, en caso de existir brechas entre las políticas y procedimientos ambientales y sociales del BIRF y lo previsto en la legislación nacional ecuatoriana, las políticas y procedimientos ambientales y sociales del BIRF prevalecerán. (...) Asimismo, para cada proyecto financiado por el BIRF, las instituciones del Estado de Ecuador tienen la obligación de cumplir con las políticas y procedimientos ambientales y sociales del BIRF, de conformidad con

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

los respectivos convenios de crédito, incluyendo los instrumentos relacionados y preparados con la debida no-objeción del BIRF (e.g. planes de manejo socioambiental, planes y marcos de reasentamiento, planes y marcos para pueblos indígenas, etc.), en conformidad a lo dispuesto en los convenios de financiamiento respectivos, aún en aquellos aspectos que no se encuentran regulados o que son discordantes con lo establecido en la legislación nacional ecuatoriana (...)."

2. INFORMES VALORATIVOS - PERITO

2.1. Informe valorativo de Perito del predio No. 673491

ACTIVO - AVALUO	CANTIDAD		VALOR DE MERCADO		VALOR DE REALIZACIÓN	
			VALOR UNITARIO	VALOR RAZONABLE	VALOR UNITARIO	VALOR DE REALIZACION (-10%)
Terreno (área afectación)	1.206,67	m ²	97,69	117.879,59	87,92	106.091,63
VALOR AVALUO - TERRENOS	1.206,67			117.879,59		106.091,63
VALOR DE MERCADO 2020						
CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE 59/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	117.879,59
VALOR AVALÚO CATASTRAL 2017						
UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO QUINCE 80/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	1.398.115,80
VALOR CALCULADO PARA LA EXPROPIACION						
SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS 01/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	76.666,01
VALOR DE MERCADO 2017						
CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS QUINCE 31/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	118.615,31
DIFERENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y EXPROPIACIÓN						
CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE 30/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	41.949,30
DIFERENCIA PORCENTUAL						54,72%

2.2. Informe valorativo de Perito del predio No. 213898 (469 PREDIOS)

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

ACTIVO - AVALUO	CANTIDAD		VALOR DE MERCADO		VALOR DE REALIZACIÓN	
			VALOR UNITARIO	VALOR RAZONABLE	VALOR UNITARIO	VALOR DE REALIZACIÓN (-10%)
Terreno (área afectación)	651,67	m ²	128,69	83.863,41	115,82	75.477,07
VALOR AVALUO - TERRENOS	651,67			83.863,41		75.477,07
CONSTRUCCIONES						
Muro de piedra	68,58	m ³	61,09	4.189,31	54,98	3.770,38
Cerramiento con malla	219,48	m ²	43,63	9.576,62	39,27	8.618,96
Muro de hormigón armado	3,48	m ³	102,85	357,92	92,56	322,13
Piso encementado	40,79	m ²	24,93	1.017,03	22,44	915,33
TOTAL ACTIVO CONSTRUCCIONES	332,33	m²		15.140,88		13.626,79
VALOR DE MERCADO 2020						
NOVENTA Y NUEVE MIL CUATRO 29/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	99.004,29
VALOR CALCULADO PARA LA EXPROPIACION						
SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES 35/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	72.993,35
VALOR DE MERCADO 2017						
NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS 20/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	99.622,20
DIFERENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y EXPROPIACIÓN						
VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO 85/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	26.628,85
DIFERENCIA PORCENTUAL					36,48%	

2.3. Informe valorativo de Perito del predio No. 3722673 (No. de predio anterior 561430)

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

ACTIVO - AVALUO	CANTIDAD		VALOR DE MERCADO		VALOR DE REALIZACIÓN	
			VALOR UNITARIO	VALOR RAZONABLE	VALOR UNITARIO	VALOR DE REALIZACION (-10%)
Terreno (área afectación)	69,91	m ²	618,12	43.212,77	556,31	38.891,49
VALOR AVALUO - TERRENOS	69,91			43.212,77		38.891,49
CONSTRUCCIONES						
Parqueaderos y Circulaciones	69,91	m ²	28,76	2.010,48	25,88	1.809,44
TOTAL ACTIVO CONSTRUCCIONES	69,91	m²		2.010,48		1.809,44
VALOR DE MERCADO 2020						
CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTITRES 25/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	45.223,25
VALOR AVALÚO CATASTRAL 2017						
SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS 44/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	689.452,44
VALOR CALCULADO PARA LA EXPROPIACION						
DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN 41/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	18.681,41
VALOR DE MERCADO 2017						
CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCO 50/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	45.505,50
DIFERENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y DE EXPROPIACIÓN						
VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO 09/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	26.824,09
DIFERENCIA PORCENTUAL						143,59%

2.4. Informe valorativo de Perito del predio No. 3722554 (No. de predio anterior 25588)

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

ACTIVO - AVALUO	CANTIDAD		VALOR DE MERCADO		VALOR DE REALIZACIÓN	
			VALOR UNITARIO	VALOR RAZONABLE	VALOR UNITARIO	VALOR DE REALIZACION (-10%)
Terreno (área proporcional)	73,32	m ²	611,64	44.845,44	550,48	40.360,90
VALOR AVALUO - TERRENOS	73,32			44.845,44		40.360,90
CONSTRUCCIONES						
Parqueaderos, circulaciones	73,32	m ²	28,76	2.108,55	25,88	1.897,69
TOTAL ACTIVO CONSTRUCCIONES	73,32	m²		2.108,55		1.897,69
VALOR DE MERCADO 2020						
CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES 99/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	46.953,99
VALOR AVALÚO CATASTRAL 2017						
NOVECIENTOS TRES MIL NOVENTA Y SIETE 14/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	903.097,14
VALOR CALCULADO PARA LA EXPROPIACION						
VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS TRECE 48/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	25.913,48
VALOR DE MERCADO 2017						
CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE 04/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	47.247,04
DIFERENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y EXPROPIACIÓN						
VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES 56/100 CENTAVOS DE DÓLAR					\$	21.333,56
DIFERENCIA PORCENTUAL						82,33%

2.5. Informe valorativo de Perito del predio No. 372253 (No. de predio anterior 78222)

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

ACTIVO - AVALUO	CANTIDAD		VALOR DE MERCADO		VALOR DE REALIZACIÓN	
			VALOR UNITARIO	VALOR RAZONABLE	VALOR UNITARIO	VALOR DE REALIZACIÓN (-10%)
Terreno (área afectación)	43,46	m ²	611,64	26.581,87	550,48	23.923,69
VALOR AVALUO - TERRENOS	43,46			26.581,87		23.923,69
CONSTRUCCIONES						
Retiro frontal con cerámica	43,46	m ²	57,52	2.499,66	51,76	2.249,69
TOTAL ACTIVO CONSTRUCCIONES	43,46	m ²		2.499,66		2.249,69
VALOR DE MERCADO 2020					\$ 29.081,54	
VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y UN 54/100 CENTAVOS DE DÓLAR						
VALOR AVALÚO CATASTRAL 2017					\$ 1.175.441,96	
UN MILLON CIENTO SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN 96/100 CENTAVOS DE DÓLAR						
VALOR CALCULADO PARA LA EXPROPIACION					\$ 20.225,77	
VEINTE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO 77/100 CENTAVOS DE DÓLAR						
VALOR DE MERCADO 2017					\$ 29.263,05	
VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES 05/100 CENTAVOS DE DÓLAR						
DIFERENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y EXPROPIACIÓN					\$ 9.037,28	
NUEVE MIL TREINTA Y SIETE 28/100 CENTAVOS DE DÓLAR						
DIFERENCIA PORCENTUAL					44,68%	

2.6. Informe valorativo de Perito del predio No. 1311959

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

ACTIVO - AVALUO	CANTIDAD	VALOR DE MERCADO		VALOR DE REALIZACIÓN	
		VALOR UNITARIO	VALOR RAZONABLE	VALOR UNITARIO	VALOR DE REALIZACION (-10%)
Terreno (área afectación)	67,82 m ²	611,64	41.481,42	550,48	37.333,28
VALOR AVALUO - TERRENOS	67,82		41.481,42		37.333,28
CONSTRUCCIONES					
Construcciones	67,82 m ²	57,52	3.900,76	51,76	3.510,68
TOTAL ACTIVO CONSTRUCCIONES	67,82		3.900,76		3.510,68
VALOR DE MERCADO 2020				\$ 45.382,18	
CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS 18/100 CENTAVOS DE DÓLAR					
VALOR AVALÚO CATASTRAL 2017				\$ 43.140,50	
CUARENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA 50/100 CENTAVOS DE DÓLAR					
VALOR CALCULADO PARA LA EXPROPIACION				\$ 18.389,39	
DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 39/100 CENTAVOS DE DÓLAR					
VALOR DE MERCADO 2017				\$ 45.665,42	
CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO 42/100 CENTAVOS DE DÓLAR					
DIFERENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y EXPROPIACIÓN				\$ 27.276,03	
VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS 03/100 CENTAVOS DE DÓLAR					
DIFERENCIA PORCENTUAL				148,32%	

3. BASE LEGAL.

En la Cláusula Tercera del Convenio de Cooperación Interinstitucional Banco Mundial y la Contraloría General del Estado, determina que: “(...) con el fin de que los procesos de control de los recursos públicos que ejecute la CGE, respecto de proyectos de carácter productivo financiados por el BIRF, se realicen con pleno reconocimiento del marco normativo y regulatorio establecido en los contratos de financiamiento relacionados con dichos proyectos, y también establecer algunas acciones que viabilicen los procesos de control de los referidos proyectos (...)”.

El literal a) de la Cláusula Cuarta ibidem, indica que la Contraloría General del Estado, “(...) en sus acciones de control, considerará las normas establecidas en la LOSNCP y demás normativa relacionada con la Contratación Pública en Ecuador sobre la aplicación y prevalencia de lo acordado en los contratos de financiamiento suscritos entre las instituciones del Estado del Ecuador y el BIRF sobre la ley nacional, respecto de los proyectos de carácter productivo financiado total o parcialmente con recursos provenientes de créditos otorgados por el BIRF (...)”.

En el punto 5.1 de la Cláusula Quinta, del Convenio de Cooperación Interinstitucional Banco Mundial y la Contraloría General del Estado, señala que: “(...) Para cada proyecto financiado por el BIRF, en caso de existir brechas entre las políticas y procedimientos ambientales y sociales del BIRF y lo previsto en la legislación

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

nacional ecuatoriana, las políticas y procedimientos ambientales y sociales del BIRF prevalecerán.

(...) Asimismo, para cada proyecto financiado por el BIRF, las instituciones del Estado de Ecuador tienen la obligación de cumplir con las políticas y procedimientos ambientales y sociales del BIRF, de conformidad con los respectivos convenios de crédito, incluyendo los instrumentos relacionados y preparados con la debida no-objeción del BIRF (e.g. planes de manejo socioambiental, planes y marcos de reasentamiento, planes y marcos para pueblos indígenas, etc.), en conformidad a lo dispuesto en los convenios de financiamiento respectivos, aún en aquellos aspectos que no se encuentran regulados o que son discordantes con lo establecido en la legislación nacional ecuatoriana (...).

El artículo 3 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado (LOCGE), establece que: *“(...) Para efecto de esta Ley se entenderán por recursos públicos, todos los bienes, fondos, títulos, acciones, participaciones, activos, rentas, utilidades, excedentes, subvenciones y todos los derechos que pertenecen al Estado y a sus instituciones, sea cual fuere la fuente de la que procedan, inclusive los provenientes de préstamos, donaciones y entregas que, a cualquier otro título, realicen a favor del Estado o de sus instituciones, personas naturales o jurídicas u organismos nacionales o internacionales.*

Los recursos públicos no pierden su calidad de tales al ser administrados por corporaciones, fundaciones, sociedades civiles, compañías mercantiles y otras entidades de derecho privado, cualquiera hubiere sido o fuere su origen, creación o constitución, hasta tanto los títulos, acciones, participaciones o derechos que representen ese patrimonio, sean transferidos a personas naturales o personas jurídicas de derecho privado, de conformidad con la ley (...).

El artículo 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, indica que los *“(...) Contratos Financiados con Préstamos y Cooperación Internacional.- En las contrataciones que se financien, previo convenio, con fondos provenientes de organismos multilaterales de crédito de los cuales el Ecuador sea miembro, o, en las contrataciones que se financien con fondos reembolsables o no reembolsables provenientes de financiamiento de gobierno a gobierno; u organismos internacionales de cooperación, se observará lo acordado en los respectivos convenios. Lo no previsto en dichos convenios se regirá por las disposiciones de esta Ley (...).*

El Contrato de Crédito 8889-EC (Acuerdo de Préstamo para el Financiamiento Adicional para la PLMQ) firmado el 29 de noviembre de 2018 entre el Banco Mundial y el Municipio de Quito, en la sección I, punto D denominado "Salvaviduas", establece que: *“El Prestatario garantizará, y hará que EPMMQ lo haga, que el Proyecto se lleve a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental (incluido el EMP), el PGASS-H (incluyendo el PAC y el PAC de Salud y Seguridad), el RPF, el RAP, IPPF y cualquier IPP aplicable”.*

El RPF (Resettlement Policy Framework) descrito en el Contrato de Crédito 8889-EC y aparejado al mismo, se indica que: *“(...) La política 4.12 del Banco Mundial señala que el marco de política de reasentamiento incluirá medidas destinadas a garantizar que las personas desplazadas sean indemnizadas rápida y efectivamente por las pérdidas de bienes atribuibles al proyecto directamente, a costo total de reposición. El “costo de reposición” es el método de valoración de bienes que ayuda a determinar el monto suficiente para reponer los activos perdidos y cubrir los costos de transacción. Al aplicar este método de valoración, no debe tenerse en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes.*

(...) En el caso de que sea necesario llevar a cabo cualquier reasentamiento, para su ejecución prevalecerá la política del Banco Mundial (...).

La Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, denominada *“Instrumentos de reasentamiento voluntario”*, en el elemento número 10, consta lo siguiente: *“(...) Valoración de las pérdidas e indemnización. La metodología que habrá de utilizarse para valorar las pérdidas y que determina su costo de reposición, y una descripción de*

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

los tipos y niveles de compensación propuestos según la legislación local y las medidas complementarias necesarias para obtener el costo de reposición de los bienes perdidos (1)(...)”.

Nota aclaratoria al elemento 10 de la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, señala que: “(...) *En lo que respecta a la tierra y estructuras, el “costo de reposición” se define de la manera siguiente: (...) Tratándose de tierras situadas en zonas urbanas, es el valor del mercado con anterioridad al desplazamiento, de tierras de igual tamaño y uso, con infraestructura similares o mejores, ubicadas en las proximidades de las tierras afectadas, más el costo de cualesquiera impuestos de registro o transferencia (...)*” (el resaltado me pertenece).

El literal j) del artículo 331 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala:

“(...) Prohibiciones a los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados. - Está prohibido al ejecutivo de los gobiernos autónomos descentralizados:

(...) j) Absolver posiciones, deferir el juramento decisorio, allanarse a la demanda o desistir de una planteada, y aceptar conciliaciones conforme a la ley sin previa autorización del órgano de legislación (...)”.

4. ANÁLISIS

La República del Ecuador, a través de sus instituciones, conforme lo permite la Constitución de la República y la normativa nacional, puede celebrar contratos de financiamiento, entre otros, con los organismos multilaterales de crédito, como el BIRF, en los cuales el Ecuador es miembro, para financiar proyectos de carácter productivo, en los que determina las condiciones y políticas aplicables a los referidos proyectos. Es así que el 29 de noviembre de 2018 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Banco Mundial suscriben el Contrato de Crédito 8889-EC (Acuerdo de Préstamo para el Financiamiento Adicional para la PLMQ) por el cual de manera contractual el cabildo deberá cumplir la RPF (Resettlement Policy Framework), así como también el “*Marco de Políticas de Reasentamiento Primera Línea del Metro Quito*”.

Dentro de las políticas del Banco Mundial, consta la Política Operacional 4.12, en la cual consta: “(...) *el marco de política de reasentamiento incluirá medidas destinadas a garantizar que las personas desplazadas sean indemnizadas rápida y efectivamente por las pérdidas de bienes atribuibles al proyecto directamente, a costo total de reposición. El “costo de reposición” es el método de valoración de bienes que ayuda a determinar el monto suficiente para reponer los activos perdidos y cubrir los costos de transacción. Al aplicar este método de valoración, no debe tenerse en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes.*

(...) En el caso de que sea necesario llevar a cabo cualquier reasentamiento, para su ejecución prevalecerá la política del Banco Mundial (...)”.

En la nota aclaratoria al elemento 10 de la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, señala que: “(...) *En lo que respecta a la tierra y estructuras, el “costo de reposición” se define de la manera siguiente: (...) Tratándose de tierras situadas en zonas urbanas, es el valor del mercado con anterioridad al desplazamiento, de tierras de igual tamaño y uso, con infraestructura similares o mejores, ubicadas en las proximidades de las tierras afectadas, más el costo de cualesquiera impuestos de registro o transferencia (...)*” (la negrilla me pertenece).

El Convenio de Cooperación Interinstitucional Banco Mundial (BIRF) y la Contraloría General del Estado (CGE), permite la implementación de las políticas operacionales que estén en los contratos de financiamiento suscritos entre las instituciones del Estado del Ecuador y el BIRF, mismas que están sobre la ley nacional, respecto de los proyectos de carácter productivo financiado total o parcialmente con recursos provenientes de créditos otorgados por el multilateral.

En el acápite de los antecedentes se desprende que, de las seis (6) expropiaciones parciales, dos (2) no se

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

llegaron a un acuerdo con la parte expropiada, razón por lo cual no se debe considerar el valor adicional del 10% de negociación que indica el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP).

Por lo expuesto, me permito exponer y detallar en el siguiente cuadro, los valores catastrales, los de negociación conforme el artículo 58.1. de la LOSNCP, costo de mercado o comercial y el monto total a cancelar por la diferencia entre el catastral y de mercado de los predios expropiados parcialmente:

No. DE PREDIO	VALOR CATASTRAL	VALOR ADICIONAL 10% (Art. 58.1. LOSNCP)	SUBTOTAL CATASTRAL	VALOR MERCADO O COMERCIAL	VALOR A CANCELAR POR DIFERENCIA ENTRE VALOR CATASTRAL Y EL DE MERCADO/COMERCIAL
3722596 (No. predio anterior 673491)	USD. 69.696,38 \$	USD. 6969,63 \$	USD. 76.666,01 \$	USD. 118.615,31 \$	USD. 41.949,30 \$
213898 (469 PREDIOS)	USD. 66.357,59 \$	USD. 0,00 \$	USD. 66.357,59 \$	USD. 99.622,20 \$	USD. 33.264,61 \$
3722673 (No. de predio anterior 561430)	USD. 16.983,10 \$	USD. 1.698,31 \$	USD. 18.681,41 \$	USD. 45.505,50 \$	USD. 26.824,09 \$
3722554 (No. de predio anterior 25588)	USD. 23.557,71 \$	USD. 2.355,77 \$	USD. 25.913,48 \$	USD. 47.247,04 \$	USD. 21.333,56 \$
372253 (No. de predio anterior 78222)	USD. 18.387,06 \$	USD. 1.838,71 \$	USD. 20.225,77 \$	USD. 29.263,05 \$	USD. 9.037,28 \$
1311959	USD. 16.717,63 \$	USD. 0,00 \$	USD. 16.717,63 \$	USD. 45.665,42 \$	USD. 28.947,79 \$

- **Valor total:** USD. 161.356,63 \$, monto que debe ser cancelado a los propietarios de los predios expropiados parcialmente.

5. SOLICITUD

En atención a la obligación contraída en el Contrato de Crédito 8889-EC en el cual consta aparejado el RPF (Resettlement Policy Framework) y la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, que versan sobre el Reasentamiento Primera Línea del Metro Quito y en concordancia con el Convenio de Cooperación Interinstitucional Banco Mundial con la Contraloría General del Estado (CGE) y en estricto cumplimiento al

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

artículo 331, letra j) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito para su conocimiento el expediente y posterior autorización ante el Concejo Metropolitano de Quito para el pago de **USD. 161.356,63 \$ (CIENTO SESENTA Y UN MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 63/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, monto que debe ser cancelado a los afectados por las expropiaciones parciales efectuadas y que se detallan en el acápite del Análisis del presente documento.

6. ADJUNTOS

Por el peso de los documentos, estos han sido cargados en una carpeta compartida para su descarga:

- Link: <https://n9.cl/csk8a>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Efraín Alfredo Bastidas Zelaya
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA METRO DE QUITO

Copia:

Señora Abogada
Gabriela Alejandra Mendieta Jara
Asesora de Alcaldía
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ASESORÍA

Señor Magíster
Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor
Galo Fabian Torres Gallegos
Gerente Jurídico
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA METRO DE QUITO - GERENCIA JURÍDICA

Señor Abogado
Pablo Fernando Acosta Romo
Profesional 5 Jurídico
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA METRO DE QUITO - GERENCIA JURÍDICA

Señor Magíster
Oscar André Romero Cárdenas
Profesional 5 Jurídico
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA METRO DE QUITO - GERENCIA JURÍDICA

Oficio Nro. EPMMQ-GG-2022-0910-O

Quito, D.M., 05 de agosto de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Oscar André Romero Cárdenas	or	EPMMQ-GJ	2022-06-27	
Revisado por: GALO FABIAN TORRES GALLEGOS	gt	EPMMQ-GJ	2022-08-03	
Aprobado por: Efraín Alfredo Bastidas Zelaya	EB	EPMMQ-GG	2022-08-05	

