



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0509-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

Asunto: Pedido de información a declaratoria de utilidad pública No. 397-GG-EPMMOP-2022.

Señor Ingeniero
Jorge Anibal Merlo Paredes
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio s/n de 30 de noviembre de 2022, cuya copia adjunto, el señor Abg. Emilio Suárez Salazar, en calidad de abogado patrocinador de la familia Anderson Salazar expone la preocupación de sus representados debido al presunto incumplimiento de la normativa nacional vigente en materia de declaratorias de utilidad pública con fines de expropiación por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, en particular en el caso de la negociación del justo precio a cancelar por los derechos y acciones cuya declaratoria de utilidad pública se contiene en la Resolución No. 397-GG-EPMMOP-2022, de 9 de noviembre del año en curso, *“emitida por el Gerente General de la EPMMOP, se declaró de utilidad pública con fines de expropiación total a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los derechos y acciones fincados en el predio No. 182963, de propiedad de María Elena Salazar Anderson y en calidad de herederos del señor Álvaro Patricio Alfredo Federico Pérez Intriago; Alexandra De Lourdes, Álvaro Eduardo, Sergio Alfredo y Marianela Pérez Salazar, requerido para el proyecto consolidación del “Parque Metropolitano Guanguiltagua”.*

En atención a dicha comunicación, mediante oficio No. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0492-O, de 30 de noviembre de 2022, solicité a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, la siguiente información:

1. *Un informe sobre el procedimiento adoptado para la emisión de la Resolución No. 397-GG-EPMMOP-2022, de 9 de noviembre de 2022, por la cual “se declaró de utilidad pública con fines de expropiación total a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los derechos y acciones fincados en el predio No. 182963, de propiedad de María Elena Salazar Anderson y en calidad de herederos del señor Álvaro Patricio Alfredo Federico Pérez Intriago; Alexandra De Lourdes, Álvaro Eduardo, Sergio Alfredo y Marianela Pérez Salazar, requerido para el proyecto consolidación del “Parque Metropolitano Guanguiltagua”.*
2. *Se sirva informar cómo aplica la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, el criterio del Procurador General del Estado contenido en el oficio No. 5841, de 19 de septiembre de 2019, respecto del valor a cancelar por justo precio en expropiaciones, cuya parte pertinente señala:*

“(…) En consecuencia, del avalúo registrado en el catastro municipal, sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto, se debe deducir la plusvalía proveniente de obras públicas existentes, según el artículo 58.1 de la LOSNCP, dando como resultado el valor estimado del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública, que sirve de base a la entidad expropiante para presupuestar la adquisición, considerando el porcentaje adicional que la ley le faculta para efectos de lograr un acuerdo con el propietario. (...)”

1. *Considerando que conforme la Constitución (artículo 237) y la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado (artículos 3 y 13) es vinculante para el sector público, incluyendo a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, sírvase informar cómo se ha aplicado el criterio de Procuraduría General del Estado contenido en el oficio No. 5841, de 19 de septiembre de 2019,*



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0509-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

al caso de la Resolución No. 397-GG-EPMMOP-2022, de 9 de noviembre de 2022, y de la negociación del justo precio a pagar por “los derechos y acciones fincados en el predio No. 182963, de propiedad de María Elena Salazar Anderson y en calidad de herederos del señor Álvaro Patricio Alfredo Federico Pérez Intriago; Alexandra De Lourdes, Álvaro Eduardo, Sergio Alfredo y Marianela Pérez Salazar, requerido para el proyecto consolidación del “Parque Metropolitano Guanguiltagua”.

- 2. Sírvase informar si existe algún otro procedimiento de declaratoria de utilidad pública a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP en la que presuntamente no se haya observado el pronunciamiento de Procuraduría General del Estado contenido en el oficio No. 5841, de 19 de septiembre de 2019, relacionado con el justo precio a cancelar por declaratorias de utilidad pública con fines de expropiación.”*

Mediante oficio No. EPMMOP-GG-5231-2022-OF, de 7 de diciembre de 2022, contesta mi requerimiento en el cual, en la práctica, no da atención a ninguno de los pedidos contenidos en los numerales 2, 3 y 4 de mi comunicación, sin embargo, hace referencia a lo siguiente:

“En la reunión de negociación los abogados de la parte afectada solicitaron que el valor que se acuerde en la negociación se sume al valor avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, lo que en este momento no es posible, ya que la el valor con el cual se emitió la declaratoria de utilidad pública corresponde al actual conforme la ficha técnica emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Sobre este tema el del Procurador General del Estado en el oficio No. 5841 de 19 de septiembre de 2019 señaló que: “(...) en los procedimientos de adquisición de inmuebles por parte de las entidades públicas, de conformidad con el séptimo inciso del artículo 58.1 de la LOSNCP, el porcentaje adicional que se acuerde entre expropiante y expropiado se debe establecer respecto del valor del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública, que conste como avalúo actualizado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, menos la deducción correspondiente a la plusvalía proveniente de las obras públicas existentes y de otras ajenas a la acción del propietario.”

Es decir, para el proceso de negociación se debe calcular hasta el 10% del valor del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública, que conste como avalúo actualizado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, menos la deducción correspondiente a la plusvalía proveniente de las obras públicas, criterio con el cual hemos coincidido las partes.

Existe divergencia en cuanto al valor con el cual se debe emitir la declaratoria de utilidad pública, pues a criterio de los abogados de la parte afectada el valor que debe constar en la declaratoria de utilidad pública es el valor del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto. Por este motivo se suspendió la reunión de negociación y se acordó que se consultaría el valor que debe considerarse para emitir la declaratoria de utilidad pública.”

Mediante oficio No. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0501-O, de 7 de diciembre de 2022, solicité a Procuraduría Metropolitana se sirva informar “cómo se debe aplicar en los procedimientos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación a cargo del Municipio o sus entes adscritos, el criterio del Procurador General del Estado contenido en el oficio No. 5841, de 19 de septiembre de 2019, respecto del valor a cancelar por justo precio en expropiaciones”, respecto de lo cual, en su parte pertinente, mediante oficio No. GADDMQ-PM-2022-4978-O, de 9 de diciembre del año en curso, el Mgs. Paúl Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo, señala:

“(...) 1. El presente procedimiento de declaratoria de utilidad pública incluyendo el tema de valoración, negociación y pago de justo precio es de responsabilidad exclusiva de la Empresa y de los entes técnicos que



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0509-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

emitieron sus informes en el ámbito de sus competencias, por lo que no corresponde a esta Procuraduría pronunciarse al respecto.

2. De igual manera, la aplicación del criterio del Procurador General del Estado contenido en Oficio No. 5841, de 19 de septiembre de 2019, respecto del valor a cancelar por justo precio en expropiaciones, para el caso específico, es responsabilidad de la Empresa.

3. Cabe indicar que la absolución de consultas que realiza la Procuraduría General del Estado de acuerdo con la Constitución de la República (artículo 237, No. 3) y La Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado (artículo 13) tiene carácter vinculante para las instituciones públicas responsables de su aplicación a los casos concretos. (Subrayado y resaltado fuera del texto)

En efecto, en la línea de lo señalado por la Procuraduría Metropolitana, de las averiguaciones realizadas por este despacho respecto del mecanismo de aplicación de las normas antes descritas con base al criterio del Procurador General del Estado, queda claro que únicamente en el caso de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMOP, para efectos de declaratorias de utilidad pública y negociación del justo precio a cancelar a los administrados, no se aplica lo previsto en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y por ende no se considera que “del avalúo registrado en el catastro municipal, sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto, se debe deducir la plusvalía proveniente de obras públicas existentes, según el artículo 58.1 de la LOSNCP, dando como resultado el valor estimado del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública, que sirve de base a la entidad expropiante para presupuestar la adquisición, considerando el porcentaje adicional que la ley le faculta para efectos de lograr un acuerdo con el propietario”, conforme el criterio del Procurador General del Estado contenido en el oficio No. 5841, de 19 de septiembre de 2019.

Con estos antecedentes, señor Gerente General, en mi calidad de Concejal Metropolitano, en ejercicio de las atribuciones que me otorga el artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, y el artículo 16 de la Resolución de Concejo No. C 074, de 8 de marzo de 2016, solicito a usted que se sirva remitir a este despacho un informe sobre los siguientes aspectos:

1. La totalidad de las declaratorias de utilidad pública emitidas por la empresa a su cargo en el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2021 y la presente fecha, con la respectiva documentación de respaldo de donde se evidencie la resolución correspondiente, las fichas emitidas por la Dirección Metropolitana de Catastro, y el detalle de los valores finalmente cancelados en caso de haberse llegado a un acuerdo en la etapa de negociación.

Adjunto el criterio de Procuraduría Metropolitana para su conocimiento.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL ABAD MERCHAN GORKY BERNARDO

Referencias:
- GADDMQ-PM-2022-4978-O



Bernardo Abad Merchán
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2022-0509-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

Anexos:

- GADDMQ-DC-AMGB-2022-0501-O.pdf
- procuraduría_-_pronunciamiento_plusvalía_5841(1).pdf
- resolución_397_salazar_anderson-signed(1).pdf
- GADDMQ-PM-2022-4978-O.pdf

Copia:

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor
Emilio Esteban Suárez Salazar
Apoderado General
NIPRO MÉDICA CORPORATION

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Diego Sebastian Cevallos Salgado | dcs | DC-AMGB | 2022-12-09 | |
| Revisado por: Diego Bladimir Vaca Flores | dbv | DC-AMGB | 2022-12-09 | |
| Aprobado por: Bernardo Abad Merchán | ba | DC-AMGB | 2022-12-09 | |

