

**ACTA DE CONSTANCIA DE CONVOCATORIA A LA FASE DE NEGOCIACIÓN
POR EXPROPIACIÓN ESPECIAL DEL ASENTAMIENTO DENOMINADO
"VIRGEN DE LA NUBE"
DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA ARATHERMS S. A.**

En Quito Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 10H00 del día 10 de julio de 2018, en las oficinas de la Administración General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, ubicada en la calle Venezuela N 5-10 y Chile, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante - COOTAD; y, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015; de conformidad a la convocatoria efectuada mediante oficio No. 982 de 02 de julio de 2018, comparecen:

1. Por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión Negociadora:
 - a) En calidad de Presidenta de la Comisión Negociadora, la abogada Shirley Ron Ayala, conforme delegación contenida en el oficio No. Ex Esp-003 de 02 de julio del 2018 por parte del Administrador General, economista Miguel Dávila Castillo;
 - b) En calidad de Asesora Legal de la Administración General, la abogada Verónica Paredes;
 - c) La Directora Metropolitana Financiera, ingeniera Rosa Chávez; y,
 - d) El Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, contador público autorizado señor Roberto Guevara Tolorza.
2. Por otra parte, comparece, la Compañía ARATHERMS S.A., a través de su gerente general y por lo tanto representante legal quien concurre con su nombramiento, el señor Jaime Fernando Iza Chanatasig, acompañado de su abogado patrocinador, doctor Hernán Ulloa Parada, en su calidad de propietario del predio No. 109725 y clave catastral No. 33604-01-002 ubicado en la parroquia Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, conforme certificado No. C50011589001 del Registro de la Propiedad.

Las partes 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 en la Resolución de Concejo Metropolitano No. C003 de 27 de enero de 2017, mediante la cual se declaró de Utilidad Pública con fines de expropiación especial el predio No. 109725 y clave catastral No. 33604-01-002.

I.- ORDEN DEL DÍA.-

Conforme lo determinado en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 055, los comparecientes aprueban por unanimidad tratar el siguiente orden del día:

- a) Antecedentes;
- b) Propuesta de negociación; y,
- c) Acuerdo transaccional.

II.- DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA. -

a) ANTECEDENTES:

- El artículo 447 del COOTAD, dispone: *"(...) 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 (...) Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (...)"*
- 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 poseedores, 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. (...)"*
- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 055, sancionada el 01 de abril de 2015 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", disponiendo en su capítulo II respecto de las Unidades y Órganos responsables, proceso liderado por la Unidad Regula Tu Barrio; así mismo, en su artículo 21 dentro del Capítulo de III del Procedimiento, se dispone la conformación de una Mesa Negociadora, a fin de afrontar la fase de negociación.
- Mediante Resolución de Concejo Metropolitano No. C003 de 27 de enero de 2017 se Declara de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación especial al predio de propiedad particular de la Compañía ARATHERMS S.A., en la que resolvió: *"Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Virgen de la Nube"; el precio justo determinado en la Ordenanza es de USD. 1.978,41, el cual se*

encuentra respaldado mediante la correspondiente ficha valorativa, y sobre el que se realizará la negociación.

- El Procurador General del Estado mediante oficio No. 13160 de 30 de noviembre de 2017, ha emitido criterio vinculante respecto al anuncio del proyecto, indicando en su parte pertinente que: *"(...) En el caso que el procedimiento de expropiación se haya iniciado antes de las reformas realizadas en la LOECP al artículo 58 de la LOSNCP, por el principio de irretroactividad de la ley establecido en el artículo 7 del Código Civil, estos deberán seguirse tramitando de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de expedición de la declaratoria de utilidad Pública (...)"*.
- Mediante oficio No. UERB-444-2018 de 22 de marzo del 2018, la Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, abogada Karina Subía, remite a la Directora Metropolitana Financiera los documentos y expediente de expropiación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Virgen de la Nube", particular que informa a fin de que se continúe con el procedimiento correspondiente.
- Mediante oficio No. DMF-DIR-0525-2018 de 17 de mayo de 2018 la Dirección Metropolitana Financiera pone en conocimiento del Administrador General el Informe de Financiamiento de la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos "Virgen de la Nube", en cuyas conclusiones informa: *"(...) Una vez que el Comité Pro-mejoras del barrio Virgen de la Nube ha consignado, en la cuenta corriente de ingresos No. 3245179104 de la Municipalidad el valor de la expropiación, se dispone del financiamiento requerido para continuar con el proceso de Expropiación Especial "Virgen de la Nube" en la Administración General. (...) Por lo expuesto, esta Dirección se permite sugerir a su Autoridad, convocar a la mesa de negociación a la Compañía ARATHERMS S.A., propietaria del lote expropiado (...) a fin de dar a conocer las decisiones tomadas por el Concejo Metropolitano(...)"*.
- Mediante oficio No. DMF-TE-DC-2018-304 de 11 de junio de 2018, del Jefe del Departamento de Coactivas en atención al Oficio No. 0839 de 06 de junio de 2018, mediante el cual la Administración General solicita que se certifique si existen sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio impuesta a los siguientes propietarios de los bienes inmuebles sujetos a expropiación especial ... en lo señalado el Departamento de Coactivas certifica que la propietaria, Compañía ARATHERMS S.A. tiene dos obligaciones pendientes de pago por el valor de \$8.674,35 (Ocho mil seiscientos setenta y cuatro dólares americanos con treinta y cinco centavos), y \$40.670,39 (Cuarenta mil seiscientos setenta dólares americanos con treinta y nueve centavos), correspondiente al pago de impuesto predial.
- Mediante oficio No. 982 de 02 de julio del 2018, se procedió a notificar a la compañía Artherms S.A., para la presente fase de negociación; así como, a los Directores Metropolitanos y asistentes a la mesa de negociación a través de los correos electrónicos institucionales.

b) **PROPUESTA DE NEGOCIACIÓN.** -

La delegada del señor Administrador General, en calidad de Presidenta, abogada Shirley Ron, toma la palabra y expone en nombre de la Comisión Negociadora lo siguiente:

- De conformidad al procedimiento dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD, la ley Orgánica al Sistema Nacional de Contratación Pública, la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015, al representante legal de la compañía propietaria del predio expropiado que el monto constante en la Resolución de Concejo Metropolitano No. C003 de 27 de enero de 2017 de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación especial es de USD 1.978,41 (Mil novecientos setenta y ocho dólares americanos con cuarenta y un centavos), teniendo la posibilidad de negociar hasta por un valor adicional del 10% del precio justo indicado.
- 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, se expone que mediante Oficio No. DMF-TE-DC-2018-304 de 11 de junio de 2018, del Jefe del Departamento de Coactivas ha certificado que la compañía tiene dos obligaciones pendientes a favor de la Municipalidad por el valor total de \$49.344,74 (Cuarenta y nueve mil trescientos cuarenta y cuatro dólares americanos con setenta y cuatro centavos), correspondiente al impuesto predial de dos predios, los cuales deberán ser deducidos del valor del precio justo indicado.
- Finalmente, se solicita expresamente al representante legal de la compañía propietaria del predio, el reconocimiento ante Notario Público de los valores o pagos realizados por los poseedores a efectos de procesar las deducciones respectivas.

Toma la palabra el representante legal de la compañía y exterioriza su radical negativa a todo lo planteado por la mesa negociadora, indicando entre otros argumentos, que el precio justo planteado no se compadece con la realidad de la valoración actual del bien, por su parte el abogado patrocinador manifiesta que el acto obedece a uno de confiscación; exteriorizando así su negativa a llegar a un acuerdo por el justo precio planteado.

c) ACUERDO TRANSACCIONAL. -

Toda vez que no ha mediado convenio de voluntades por el cual se pueda proceder a la celebración de un acuerdo transaccional, ya que el propietario ha negado categóricamente el pedido de la Mesa Negociadora, se sienta razón de imposibilidad de acuerdo del presente acto, toda vez que el representante legal de la compañía, considera precio no justo al determinado para la expropiación.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 055 de 01 de abril de 2015, y normativa legal vigente se procederá a poner en conocimiento de la presente Acta de Imposibilidad de Acuerdo al Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, para que posteriormente, a través de la Procuraduría Metropolitana realicen las acciones correspondientes.

III. RATIFICACIÓN. -

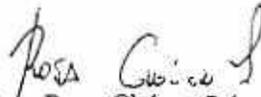
Dada lectura a la presente Acta, cuyo contenido es conocido, aceptado y ratificado por los suscribientes, en Quito, Distrito Metropolitano, las partes la suscriben el día 10 de julio del 2018, en unidad de acto y en 5 ejemplares de igual contenido y valor jurídico.



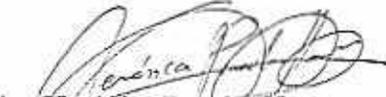
Abg. Shirley Ron Ayala
DELEGADA DEL ADMINISTRADOR
GENERAL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO



CPA Roberto Guevara Tolorza
DIRECTOR METROPOLITANO
GESTIÓN DE BIENES
INMUEBLES GAD DEL
DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO



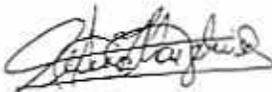
Ing. Rosa Chávez López
DIRECTORA METROPOLITANA
FINANCIERA



Abg. Verónica Paredes Herrera
ASESORA LEGAL
ADMINISTRACIÓN GENERAL

RAZÓN DE NEGATIVA DE SUSCRIPCIÓN: Se sienta la razón de que el señor Jaime Iza Chanatasig, en su calidad de Representante Legal de la Compañía Arthems S.A., se niega suscribir la presente acta, pese a su concurrencia, además se sienta razón de que la Presidenta de la Comisión, Ab. Shirley Ron y la técnica jurídico de la Administración General, Olivia Changoluisa, han insistido, a través de su abogado Dr. Diego Játiva, sin recibir respuesta alguna, por lo que se anexa correos electrónicos remitidos a tempusgrupo@gmail.com conforme lo señaló el expropiado en comunicación de 10 de julio del 2018, ingresado en el despacho de la Administración General.

TESTIGO:



Msc. Olivia Changoluisa
TÉCNICO JURÍDICO
ADMINISTRACIÓN GENERAL