



GACETA OFICIAL

DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

AÑO 11 · EDICIÓN N° 47
MACHALA, NOVIEMBRE DE 2021

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
N° 271-AGADMM-2021
ING. DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, establece "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, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 240 establece que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y de conformidad al artículo 253 ibídem el Alcalde será su máxima autoridad administrativa, quien ejercerá exclusivamente la facultad ejecutiva que comprende en el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo su responsabilidad de acuerdo a los artículos 9 - 59 - 60 literales a) b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador enuncia que "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. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3.- Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 4.-

Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. 6.- Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal..." lo que es corroborado por el artículo 55 literal b) f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo define "Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 54 señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: a) 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; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad...;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016, dispone en el artículo 60 "Instrumentos para regular el mercado

del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”.

Que, el Artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación;

Que, conforme a la norma descrita el acto administrativo se notificó al propietario del bien inmueble dentro del plazo determinado en la ley, así como al Registrador Municipal de la Propiedad de Machala y demás funcionarios.

Que, el Artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "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...

Que, el Artículo 447 ibídem manifiesta "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 aplicarán lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública."

Que, el Artículo 452 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa "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; Que, según lo dispuesto en el Artículo 456 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "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.

Que, el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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 poseedores 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.

Que, el Artículo 58.1 íbidem dispone "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 georreferenciado 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 posterior 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.

Que, el Artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública expresa "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 georreferenciado 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 georreferenciado.

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, el Artículo 58.3 ibídem dispone "Expropiación

parcial. Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.

Que, el Artículo 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone "Afectación actividades económicas. Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.

Que, el Artículo 58.6 ibídem expresa "Gravámenes. Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

Que, el Artículo 58.7 de la norma descrita faculta "Reversión. En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés



social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

Que, el Estado en uso de su prerrogativa tiene la competencia constitucional de declarar de utilidad pública bienes destinados para planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y no puede ser menoscabado ni evitado por particulares, por lo que goza de auto tutela administrativa, bajo el principio de legitimidad y ejecutoriedad de sus actos administrativos;

Que, en estricto cumplimiento a las normas descritas se dispone iniciar los trámites para proceder a declarar de utilidad pública, a con fines de expropiación y ocupación inmediata a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, del área de 119,20m² que forma parte del solar N°26D, Mz., D-19, código catastral N°10307055037, de propiedad de VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY, siendo que dicha área afectada para continuar con el Proyecto de "REPLANIFICACIÓN DEL BARRIO 18 DE OCTUBRE, CANTÓN MACHALA".

Que, mediante Oficio N°1805-DU-2021, de fecha 17 de Septiembre de 2021, a fin de continuar con el Proceso de DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, del Solar N°26D de la Manzana D-19 con código catastral 10307055037, siendo el área de terreno afectada de 119,20m² y el área de Construcción de 116.53m² de Propiedad de VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY, tengo a bien remitir a usted el presente informe:

1. ANTECEDENTES.

1.1. Mediante Memorandum N°2988-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 23 de Agosto del 2021, se solicita "(...) se dé inicio al trámite de EXPROPIACIÓN únicamente a la construcción que se encuentra implantada en el Solar detallado.

2. AFECTACIÓN VIAL.-

2.1. Según Resolución N° 081-2021-S.O. de fecha Febrero 17 de 2021, el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en el literal j) se resuelve:

"Aprobar la Afectación vial que atraviesa en su totalidad por el Solar N° 26*D Manzana D 19, con código catastral N° 10307055037 y un área de 119,20 m² a nombre de la Sra. Valarezo de la Rosa Mariana Aracely y que una vez concluido el trámite de compra-venta se de en permuta el Predio que consta en la Re-Planificación como Solar N° 51 de Manzana D 38, código catastral N° 10307039057, quedando circunscrito con los siguientes linderos y medidas:

Solar N°	Código Catastral	Mz.	Norte	Sur	Este	Oeste	Área (m ²)
51	10307039057	D 38	Con Solar N° 50 con 13,95	Con Terrenos Particulares con 12,73	Con Carrera 13 ava. Oeste con	Con Solar N°49 con 11,24m	139,59

2.2. Según Resolución N° 0713-2021-S.O. de fecha Septiembre 8 del 2021, el I. Concejo Cantonal del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, resuelve:

e) "Aprobar la Permuta del solar N°8, Manzana D26B, código catastral N° 10307120008 a favor de VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY:

Solar No.	Código Catastral	Mz.	Norte	Sur	Este	Oeste	Área (m ²)
8	10307120008	D26B	Calle Guabo con 22.73m	Calle Vehicular con 9.32m + 7.16m + 7.35m	Solar N°7 con 10.16m	Carrera 13ava. Oeste con 6.85m	186.59

3. TRANSFERENCIA.-

El Solar N°26-D, Manzana D-19 con código catastral 10307055037 se encuentra afectado, siendo el área afectada de terreno 119,20 m² y el área de construcción de 116,53 m² (incluye construcción tipo villa de H°A° de Planta Baja y Cubierta Metálica y Cisterna) de propiedad de VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY.

4. VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO. -

a) Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL de fecha 07 de Septiembre de 2021, se certifica lo siguiente: Que el área de construcción a expropiarse, implantada en el Solar 26-D que Manzana D19, código catastral 10307055037, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avalúo de Terreno (0,00) \$ 00,00 USD



Avalúo de construcción	\$
17.632,46 USD	
Avalúo de Total	\$
17.632,46 USD	

b) No se toma en cuenta el área de terreno por haber sido considerada para permuta por el Solar N°8 ubicado en la Manzana D26B ubicado en el Barrio 18 de Octubre, según Re-planificación aprobada mediante Resolución N° 713-2021-S.O. por el I. Concejo Cantonal del GAD Municipal de Machala

5. CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA:

Según Memorando N°3062-DF-GADMM, suscrito por el Eco. Christian Sánchez Sarango DIRECTOR FINANCIERO, se remite a esta dependencia municipal la Certificación Presupuestaria N° 000316 de fecha 15 de Septiembre del 2021, por concepto de EXPROPIACION A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

6. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

6.1 Constitución de la República del Ecuador, art. 76.-, art 323.-

6.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, art 60., art 66

6.3 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, art 58.-

7. CONCLUSIONES.-

Debido a que el predio y construcción ya descritos se encuentran afectado por el ordenamiento territorial, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, y el tráfico vehicular, contribuyendo a la accesibilidad bajo el principio de separar los flujos de tráfico local tal, el GADM Machala ha realizado, esta dependencia municipal de conformidad a lo establecido mediante 2988-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 23 de Agosto de 2021, y lo contemplado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos: 60, 66; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su artículo 58, esta dependencia municipal sugiere:

a) Se declare de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata en su totalidad el

solar N° 26-D, Manzana D-19, código catastral 10307055037, con un área total de terreno de 119,20 m² de propiedad de VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY, por estar afectado mediante Resolución N°713-2021-SO dictada por el I. Concejo Cantonal con fecha Septiembre 8 de 2021; y se notifique a su propietaria por parte de Secretaría General.

b) Se indemnice el área total de 116,53 m² (incluye construcción tipo villa de H°A° de Planta Baja y cubierta metálica y cisterna) de construcción implantada sobre el solar N° 26-D, Manzana D-19, código catastral 10307055037, según lo establecido en el Certificado de Avalúos y Partida Presupuestaria N°000316

c) Notificar al Ab. Vicente Rodríguez Palma, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, una vez el acto emitido.

d) Se notifique a los acreedores hipotecarios en caso de haberlos, según está contemplado en el artículo 58.- Declaratoria de Utilidad Pública de la LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA.

Que, mediante Memorando N°2988-21-PS; Como es de su conocimiento mediante Resolución N°081-2021-S.O el I. Concejo Cantonal aprobó la replanificación del barrio 18 de octubre, entre sus puntos se aprobó la afectación vial del solar N°26-D, manzana D-19, con código catastral N°10307055037 con un área de 119.20m² a nombre de la Sra. Valarezo de la Rosa Mariana Aracely, y permutar el solar.

En virtud de lo expuesto con la finalidad que las calles que afectan al solar pueden aperturarse, solicito se dé inicio al trámite de EXPROPIACIÓN únicamente a la construcción que se encuentra implantada en el solar detallado en mención.

Que, luego de las consideraciones y análisis correspondientes, en aplicación del Artículo. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 4, 55, 57, 446, 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESUELVO:

PRIMERO: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA EN SU TOTALIDAD EL SOLAR N°26D, MANZANA D-19, CÓDIGO CATASTRAL N°10307055037, CON UN ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 119.20M² DE PROPIEDAD DE VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY, POR ESTAR AFECTADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N°713-2021-SO, DICTADA POR EL I. CONCEJO CANTONAL CON FECHA



SEPTIEMBRE 8 DEL 2021.

LA VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOS 116.53M2 DE CONSTRUCCIÓN A EXPROPIARSE, DEL SOLAR N°26D, MANZANA D-19, CÓDIGO CATASTRAL N°10307055037, SE ENCUENTRA AVALUADO EN UNA CANTIDAD DE: Avalúo de Construcción (116,53) \$ 17.632,46 USD

SEGUNDO: SE INDEMNICE EL ÁREA TOTAL DE 116,53M2 (INCLUYE CONSTRUCCIÓN TIPO VILLA DE HªA° DE PLANTA BAJA Y CUBIERTA METÁLICA Y CISTERNA) DE CONSTRUCCIÓN IMPLANTADA SOBRE EL SOLAR N°26-D, MANZANA D-19, CÓDIGO CATASTRAL 10307055037, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CERTIFICADO DE AVALÚOS Y PARTIDA PRESUPUESTARIA N°000316.

TERCERO: DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL, NOTIFIQUE CON ESTA RESOLUCIÓN A LOS PROPIETARIOS DEL BIEN VALAREZO DE LA ROSA MARIANA ARACELY Y DEMÁS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, QUE DE EXISTIR SE CREYEREN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE, MATERIA DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL, PARA CONSIDERARLAS DENTRO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ASÍ MISMO DE EXISTIR A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS, PARA LO CUAL SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.6 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

CUARTO: NOTIFICAR AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA, UNA VEZ EL ACTO EMITIDO. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DE LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2021.

Ing. Darío Macas Salvatierra
ALCALDE DE MACHALA

CERTIFICO:

Que la Resolución Administrativa que antecede fue emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, a los veintidós días del mes de Septiembre del 2021, una vez cumplido con las disposiciones constitucionales y legales.

Machala, 22 de Septiembre del 2021, 11h18.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Mgs.
SECRETARIO GENERAL

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
N° 293-AGADMM-2021
ING. DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, establece "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, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 240 establece que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y de conformidad al artículo 253 ibídem el Alcalde será su máxima autoridad administrativa, quien ejercerá exclusivamente la facultad ejecutiva que comprende en el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo su responsabilidad de acuerdo a los artículos 9 - 59 - 60 literales a) b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador enuncia que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...)". I.- 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. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3.- Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 4.- Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. 6.- Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal..."lo que es corroborado por el artículo 55 literal b) f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo define "Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 54 señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: a) 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; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad...;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016, dispone en el artículo 60 "Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de

proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo".

Que, el Artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación;

Que, conforme a la norma descrita el acto administrativo se notificó al propietario del bien inmueble dentro del plazo determinado en la ley, así como al Registrador Municipal de la Propiedad de Machala y demás funcionarios.

Que, el Artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "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...

Que, el Artículo 447 ibídem manifiesta "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 aplicarán lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública."

Que, el Artículo 452 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa "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; Que, según lo dispuesto en el Artículo 456 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "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.

Que, el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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

haber expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseedores 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.

Que, el Artículo 58.1 íbidem dispone "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 georreferenciado 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 posterior 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.

Que, el Artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública expresa "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 georreferenciado 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 georreferenciado.

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, el Artículo 58.3 *ibídem* dispone "Expropiación parcial. Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno



Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.

Que, el Artículo 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone "Afectación actividades económicas. Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.

Que, el Artículo 58.6 ibídem expresa "Gravámenes. Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

Que, el Artículo 58.7 de la norma descrita faculta "Reversión. En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

Que, el señor Registrador Municipal de la Propiedad del GAD Municipal de Machala, Ficha Registral N°57119, certifica que: GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, es propietario de un predio signado con el N°21A, Mz. LF2W, con código catastral N° 30117015021, con un área de 161,00m², ubicado en el Cantón Machala, cuyos linderos y dimensiones constan en el documento público señalado;

Que, el Estado en uso de su prerrogativa tiene la competencia constitucional de declarar de utilidad pública bienes destinados para planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y no puede ser menoscabado ni evitado por particulares, por lo que goza de auto tutela administrativa, bajo el principio de legitimidad y ejecutoriedad de sus actos administrativos;

Que, en estricto cumplimiento a las normas descritas se dispone iniciar los trámites para proceder a declarar de utilidad pública, a con fines de expropiación y ocupación inmediata a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, del área de 15,51m² que forma parte del solar N°21A, Mz., LF2W, código catastral N°30117015021, de propiedad del señor GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, siendo que dicha área ha sido afectada por la "REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA".

Que, mediante Oficio N°1083-DU-2021, de fecha 07 de Junio de 2021, a fin de continuar con el Proceso de DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, de una parte, del Solar N°21A de la Manzana LF2W con código catastral 30117015021, siendo el área afectada de 15,51m² de Propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, iniciado mediante Resolución Administrativa Nro. 634-AGADMM-2020 de fecha 21 de diciembre del 2020, suscrita por el Ing. Dario Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, tengo a bien remitir a usted del presente informe:

1. ANTECEDENTES.

Mediante Memorandum N°1568-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 10 de Mayo del 2021, se informa en su Tercer Punto.- Análisis y Conclusiones, que "considera necesario iniciar con el proceso de declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del Solar N°21A de la Manzana LF2W con código catastral N°30117015021, siendo el área afectada de 15,51m² de Propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD.

Según FICHA REGISTRAL N°57119, de fecha 25 de



Enero del 2021, suscrita por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala, certifica que GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, son propietarias del Bien Inmueble con las siguientes características:

PARROQUIA MACHALA

Solar: N°21A
Manzana: LF2W
Código Catastral: 30117015021

Norte: Circunvalación Sur con 23.20m
Sur: Callejón Peatonal con 23.20m
Este: Área Verdes con 4.50m
Oeste: Solar N°21 con 9.50m
Área: 161,00m²

De acuerdo a los movimientos registrales, SI soporta gravamen vigente.

1.1. Mediante Memorando GADMM-DP-SOT-2021-036 de fecha 24 de Febrero del 2021 que fue emitida y suscrita por EC. CRISTHIAN VEGA QUEZADA, PHD – DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, nos informa que el proyecto “REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA” descrito NO SE OPONEN AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DEL CANTÓN MACHALA.

2. TRANSFERENCIA.-

Según Comprobación Topográfica, se determinó que el Solar N°21A, Manzana LF2W, con código catastral N°30117015021, siendo el área afectada de 15.51m² de Propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, generado por la “REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA”, quedando el área afectada de la siguiente manera:

LINDEROS Y MEDIDAS

Solar: N°21A
Manzana: LF2W
Código Catastral: 30117015021
Norte: Acera con 6.94m
Sur: Solar N°21A con 7.16m
Este: Acera con 2.21m
Oeste: Termina en punta
Área: 15,51m²

3. VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO.

a) Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN

AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL de fecha 17 de Septiembre del 2020, se certifica lo siguiente:

Que los 15.51m² a expropiarse, que forman parte del Solar N°21A, Manzana LF2W, código catastral 30117015021, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avalúo de Terreno (15.51m ²)	\$ 775,50 USD
Avalúo de Construcción	\$ 0,00 USD
Avalúo de Total	\$ 775,50 USD

4. CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA.

La Dirección Financiera remite a esta dependencia municipal suscrito por el Econ. Christian Sánchez Sarango DIRECTOR FINANCIERO, se remite a esta dependencia municipal la Certificación Presupuestaria N°00020 de fecha 21 de Enero del 2021, por concepto de EXPROPIACIONES A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

5. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

- 5.1. Constitución de la República del Ecuador, Art. 76, Art. 323.
- 5.2. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Art. 60, Art. 66.
- 5.3. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Art.58.

6. CONCLUSIONES.

Debido a que el predio ya descrito se encuentra afectado por el ordenamiento territorial, con el fin de garantizar la reserva del suelo necesario para contar con un sistema vial que garantice una movilidad urbana integral de la Ciudad el Gobierno Autónomo Descentralizado de Machala, a través de la Dirección de Urbanismo ha planificado el proyecto de “REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA”, esta dependencia municipal de conformidad a lo establecido mediante Memorando N°1568-21-PS de fecha 10 de Mayo del 2021, suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL y lo contemplado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos: 60, 66; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su artículo 58, esta dependencia municipal sugiere:

a) La declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata del Solar N°21A, Manzana LF2W, código catastral N°30117015021, de Propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, a favor del Gobierno



Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, quedando el área a expropiar circunscrita dentro de los siguientes linderos y medidas:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Norte:	Acera	con 6.94m
Sur:	Solar N°21A	con 7.16m
Este:	Acera	con 2.51m
Oeste:	Termina en punta	
Área:	15,51m²	

b) Se notifique a los acreedores hipotecarios en caso de haberlos, según está contemplado en el Artículo 58.- Declaratoria de Utilidad Pública de la LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

Que, mediante memorando N°1568-21-PS; de fecha 10 de mayo del 2021, tengo a bien referirme a su Oficio N°428-DU-2021, de fecha 03 de Marzo del 2021, recibido en esta dirección de Procuraduría Síndica de fecha 07 de Mayo de 2021 a las 14h30, mediante el cual solicita criterio jurídico si es procedente declarar como Utilidad Pública con fines de expropiación del Solar N°21A manzana LF2W con código catastral N°30117015021 siendo el área afectada de 15,51 m², de propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, áreas comprometidas para la construcción del Proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA", al respecto manifiesto lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

1.1. Según FICHA REGISTRAL N°57119, de fecha 25 de Enero del 2021, emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala, mediante el cual informa, que el Solar N°21A, manzana LF2W con código catastral 30117015021 de propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, tiene los siguientes linderos y dimensiones:

PARROQUIA MACHALA

Norte:	Circunvalación Sur	con 23,20m
Sur:	Callejón Peatonal	con 23,20m
Este:	Áreas Verdes	con 4,50m
Oeste:	Solar N°21	con 9,50m
Área:	161,00m²	

De acuerdo a los movimientos registrales; No soporta gravamen vigente.

1.2. Realizada la comprobación topográfica se constató que el Solar N°21A, de la manzana LF2W, con código catastral N°30117015021, de Propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, tiene los siguientes linderos y medidas:

Solar:	N°21A
Manzana:	LF2W
Código Catastral:	30117015021

Norte:	Circunvalación Sur	con 23.20m
Sur:	Callejón Peatonal	con 23.20m
Este:	Áreas Verdes	con 4.50m
Oeste:	Solar N°21	con 9.50m
Área:	161,00m²	

2. Transferencia.-

a) Según Comprobación Topográfica, se determinó que el solar N°21A, manzana LF2W, con código catastral 30117015021, siendo el área afectada de 15.51m² de propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, áreas comprometidas para la construcción del Proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA", quedando el área afectada de la siguiente manera:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Solar:	N°21A	
Manzana:	LF2W	
Código Catastral:	30117015021	
Norte:	Acera	con 6,94m
Sur:	Solar N°21A	con 7,16m
Este:	Acera	con 2,51m
Oeste:	Termina en Punta	
Área:	15,51 m²	

3. Valorización del Bien Inmueble afectado.-

Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL, de fecha 17 de Septiembre del 2020, certifica lo siguiente:

Que los 15.51m² a expropiarse, que forman parte del Solar N°21A, manzana LF2W, código catastral N°30117015021, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avaluó de Terreno (15.51m ²)	\$ 775,50 USD
Avaluó de Construcción	\$ 0,00 USD
Avaluó de Total	\$ 775,50 USD

SEGUNDO.- MARCO LEGAL

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Artículo 76.- numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador; es deber y responsabilidad de



los ecuatorianos, entre otros, acatar y cumplir la Constitución y la ley, al tenor del artículo 83 numeral 1 de la Norma Suprema;

Artículo 323.- de la Constitución de la República del Ecuador, expone lo siguiente: "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.

2.2.-LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016 dispone: "Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo

notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad."

2.3.-LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

Artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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.

TERCERO.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

Del análisis realizado respecto a la "REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA", podemos establecer que se caracteriza por ser un proyecto urbanístico muy importante para la ciudad ya que va a contribuir a mejorar el aspecto del sector de la parroquia nueve de Mayo, así como también de los barrios aledaños al sector.

De igual forma mejorará el tráfico vehicular que existe en el sector, es uno de los proyectos claves para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Machala, contribuyendo a la accesibilidad de la zona bajo el principio de separar los flujos del tráfico a través, de los flujos de tráfico local.

Por lo expuesto esta Dirección considera necesario iniciar con el proceso de declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del Solar N°21A manzana LF2W con código catastral 30117015021 siendo el área afectada de 15,51 m², propiedad de GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD, áreas comprometidas para la construcción del Proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS FLORIDA 2 Y 3 DE LA PARROQUIA 9 DE MAYO DE LA CIUDAD DE MACHALA".

Que, luego de las consideraciones y análisis



correspondientes, en aplicación del Artículo. 82 de la Constitución de la República del Ecuador y Artículo. 446, 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESUELVO:

PRIMERO: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA DE CARÁCTER URGENTE, DE INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN INMEDIATA CON FINES DE EXPROPIACIÓN A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, EL PREDIO DE PROPIEDAD DE GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD:

a) ÁREA A EXPROPIAR DEL SOLAR N°21A, MZ. LF2W, CÓDIGO CATASTRAL N°30117015021, QUEDA CIRCUNSCRITA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS:

NORTE:	ACERA	CON 6.94M
SUR:	SOLAR N°21A	CON 7.16M
ESTE:	ACERA	CON 2.51M
OESTE:	TERMINA EN PUNTA	
ÁREA:	15,51M²	

LA VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOS 15,51M² A EXPROPIARSE, QUE FORMAN PARTE DEL SOLAR N°21A, MANZANA LF-2W, CÓDIGO CATASTRAL N°30117015021, SE ENCUENTRA AVALUADO EN UNA CANTIDAD DE:

AVALÚO DE TERRENO (15.51M²) \$ 775,50 USD

SEGUNDO: DISPONER AL PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, REALICE TODOS LOS ACTOS NECESARIOS QUE PUEDA CONVENIR CON LOS PROPIETARIOS COMPRENDIDO EN LA PRESENTE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DE CARÁCTER URGENTE, DE INTERÉS SOCIAL Y DE OCUPACIÓN INMEDIATA, EL ACUERDO EXTRAJUDICIAL EN TORNO A LOS BIENES Y DERECHOS QUE SON OBJETO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, DE CONFORMIDAD A LO PRESCRITO EN EL ARTÍCULO. 58.1 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA; SIN PERJUICIO DE LA OCUPACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE, PARA LO CUAL SE DEBE REALIZAR EL PAGO PREVIO O LA CONSIGNACIÓN EN CASO DE NO EXISTIR ACUERDO; Y, PROCEDER DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.2 IBIDEM, SE EMITIRÁ EL ACTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN TOMANDO COMO PRECIO EL ESTABLECIDO EN EL NUMERAL UNO, 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.

TERCERO: DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL, NOTIFIQUE CON ESTA RESOLUCIÓN A LOS PROPIETARIOS DEL BIEN SEÑORES GONZALEZ GRANDA CECIBEL Y GONZALEZ GRANDA RONALD AL CORREO ELECTRÓNICO: ronaldgg54@gmail.com; Y DEMÁS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, QUE DE EXISTIR SE CREYEREN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE, MATERIA DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL, PARA CONSIDERARLAS DENTRO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ASÍ MISMO DE EXISTIR A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS, PARA LO CUAL SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.6 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

CUARTO: NOTIFICAR AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA, PARA SU RESPECTIVA INSCRIPCIÓN EN CUMPLIMIENTO AL INCISO QUINTO DEL ARTÍCULO. 58 DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA E INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO. 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DE LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2021.

Ing. Darío Macas Salvatierra
ALCALDE DE MACHALA

CERTIFICO:

Que la Resolución Administrativa que antecede fue emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, a los cuatro días del mes de Octubre del 2021, una vez cumplido con las disposiciones constitucionales y legales certifico.- Machala a los cuatro días del mes de octubre del 2021, 14h57.

Ab. Miguel Lozano Espinoza, Mgs.
SECRETARIO GENERAL



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N°294-AGADMM-2021
ING. DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 240 establece que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y de conformidad al artículo 253 ibídem el Alcalde será su máxima autoridad administrativa, quien ejercerá exclusivamente la facultad ejecutiva que comprende en el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo su responsabilidad de acuerdo a los artículos 9 - 59 - 60 literales a) b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo define "Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador enuncia que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...)" I.- 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. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3.- Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 4.- Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. 6.- Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal..." lo que es corroborado por el artículo 55 literal b) f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 54 señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: a) 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; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad...;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016 dispone en el artículo 60 "Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo".

Que, mediante Resolución N° 633-AGADMM-2020, de fecha 21 de diciembre 2020, se procedió a resolver (...)

PRIMERA.- REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO DENOMINADO "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRCV. NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0+000,00 - 5+480,00), CIUDAD MACHALA, CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 66 DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO.

SEGUNDO.- DISPONER AL PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL DEL GADMM, INSTRUMENTAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A ESTA DECISIÓN.

TERCERO.- DISPONER AL DIRECTOR FINANCIERO DEL GADMM, INSTRUMENTAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL PROCESO DE INDEMNIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE TERRENO AFECTADAS.

CUARTO.- DISPONER AL DIRECTOR DE COMUNICACIÓN DEL GADMM, LA PUBLICACIÓN DEL PRESENTE ANUNCIO DEL PROYECTO EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN EN LA CIUDAD DE MACHALA; Y PÁGINA ELECTRÓNICA INSTITUCIONAL.

QUINTO.- DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL NOTIFICAR EL PRESENTE ANUNCIO DE PROYECTO A: JOSE BENJAMIN LOAIZA SALAZAR; HEREDEROS DE SARANGO SUÁREZ CARLOS ROBERTO; INMOBILIARIA ORENSE CIA LTDA.; HITA CECIBEL FLORES MARTINEZ; DIRECCIÓN PROVINCIAL AGROPECUARIA EL ORO "MAG"; MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (GRUPO DE ARTILLERIA BOLIVAR); FAREZ QUILAMBAQUI ANA GRACIELA; RODRIGUEZ CHILES LORGIA VICENTA; PALADINES LIZALDES MARIO LUIS; PEREZ GUERRERO CHRISTIAN RAMIRO (MANDATARIA DRA. INÉS GUERRERO CELY); MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA "ESCUELA ENRIQUE CASTRO AGUILAR"; HERNANDEZ AGUILAR HERGMANN HERNAN; ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA; GAGUANCELA ENCALADA BLANCA AZUCENA; GONZÁLEZ FIGUEROA SEGUNDO BENIGNO; HDROS. DE ESPINOZA MORA CELI MARIA; y así mismo de haber el caso a los acreedores hipotecarios.

SEXTO.- NOTIFICAR EL PRESENTE ANUNCIO DEL PROYECTO A LA DIRECCIÓN DE URBANISMO Y A LA SUBDIRECCIÓN DE AVALUÓ Y CATASTRO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA, ASI COMO AL SEÑOR REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA. NOTIFIQUESE.- CUMPLASE.

Que, el artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de

amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación;

Que, conforme a la norma se cumplió efectivamente con el anuncio del proyecto en los términos establecidos en el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y posteriormente proseguir con el proceso de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación del área de 44.84m² que forma parte del solar N°16, manzana LFERR-3A, código catastral N° 30113035016, de propiedad de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA.

Que, conforme a la norma descrita el acto administrativo se notificó al propietario del bien inmueble dentro del plazo determinado en la ley, así como al Registrador Municipal de la Propiedad de Machala y demás funcionarios.

Que, el Art.323 de la Constitución de la República establece "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. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "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...

Que, el Art. 447 ibídem manifiesta "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 aplicarán lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública."

Que, el Art. 452 del COOTAD expresa "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;

Que, según lo dispuesto en el Art.456 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "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.

Que, el art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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 posesionarios 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.

Que, el Artículo 58.1 ibídem dispone "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 georreferenciado 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 posterior 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.

Que, el Artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública expresa "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 georreferenciado 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 georreferenciado.

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, el Artículo 58.3 ibídem dispone "Expropiación parcial. Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.

Que, el Artículo 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone "Afectación actividades económicas. Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.

Que, el Artículo 58.6 ibídem expresa "Gravámenes. Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el

acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

Que, el Artículo 58.7 de la norma descrita faculta "Reversión. En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

Que, el señor Registrador Municipal de la Propiedad del GAD Municipal de Machala, Ficha Registral N°25963, certifica que ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, es propietaria de un predio signado con el N° 16 manzana LFERR-3A, con código catastral N°30113035016, con un área de 227,13m², ubicado en el Cantón Machala, cuyos linderos y dimensiones constan en el documento público señalado, Bien que NO soporta gravamen;

Que, el Estado en uso de su prerrogativa tiene la competencia constitucional de declarar de utilidad pública bienes destinados para planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y no puede ser menoscabado ni evitado por particulares, por lo que goza de auto tutela administrativa, bajo el principio de legitimidad y ejecutoriedad de sus actos administrativos;

Que, en estricto cumplimiento a las normas descritas se dispone a iniciar los trámites para proceder a declarar de utilidad pública, de carácter urgente y de ocupación inmediata con fines de expropiación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, del área de 44.84m² que forma parte del solar N°16, manzana LFERR-3A, código catastral N°30113035016, de propiedad de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, área que se encuentra afectada por la obra de "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVENIDA FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRCUNVALACIÓN NORTE) HASTA E-25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0+000,00-5+480,00), CIUDAD MACHALA".

Que, mediante Oficio N°503-DU-2021 de Marzo 12 de 2021, rubricado por el Arq. Xavier Reyes Pacheco - Director de Urbanismo, expone que en atención al Memorandum N°0758-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 02 de Marzo de 2021, se informa en su Tercer Punto.- Análisis y Conclusiones, que "considera necesario iniciar con el proceso de declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación Solar N°16 de la manzana LFERR-3A con código catastral 30113035016, siendo el área afectada 44.84m² de propiedad de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, por la REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 EL CAMBIO".

Mediante Memorandum N°4073-SG-2020 de fecha 24 de Diciembre de 2020 suscrito por el Abg. Miguel Lozano Espinoza, Secretario General se notifica la publicación de la Resolución Administrativa N°633-AGADMM-2020 de fecha 21 de Diciembre de 2020, emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, en la que se resolvió realizar el anuncio del Proyecto de "REGENERACIÓN

URBANA DE bbhnLA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0+000.00-5+480.00) CIUDAD DE MACHALA", que será construida en parte solar N°16 de la manzana LFERR-3A con código catastral 30113035016, siendo el área afectada 44.84m² de propiedad de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, por tal motivo solicito se proceda a declarar de utilidad pública con fines de expropiación del solar en mención.

1. Antecedentes.-

1.1 Según FICHA REGISTRAL N°25963 de fecha 08 de Febrero de 2021, suscritas por el registrador de la propiedad del cantón Machala, se informa que Robles Elizalde Doris Victoria es propietaria de un bien inmueble con las siguientes características:

Solar	16	
Manzana	LFERR-3A	
Cód. Catastral	30113035016	
Norte:	Solar No. 15	con 11,60m
Sur:	Av. Ferroviaria	con 10,30m
Este:	Terreno particular	con 21,00 m
Oeste:	8va. Av. (calle 28 NE) Antes calle vehicular	con 20.60 m
Área:	227,13m²	

De acuerdo a los movimientos registrales, NO soporta gravamen vigente

1.2 Realizada la comprobación topográfica se verificó que el Solar N°16 de la manzana LFERR-3A con código catastral 30113035016 de propiedad del señor ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, tiene los siguientes linderos y medidas:

Solar	16	
Manzana	LFERR-3A	
Cód. Catastral	30113035016	
Norte:	Solar No 15	con 11,60m
Sur:	Av. Ferroviaria	con 10,30m
Este:	Terreno particular	con 21,00 m
Oeste:	8va. Av. (calle 28NE)	con 20,60 m
Área:	227,13m²	

v2. Transferencia.-

a) Según Comprobación Topográfica, se determinó que el Solar N°16 Manzana LFERR-3A del Señor ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, tiene los siguientes linderos y medidas generado por la REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25, quedando el área afectada de la siguiente manera:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Solar	16	
Manzana	LAFERR -3A	
Cód. Catastral	30113035016	
Norte:	Solar N°16	con 10,31m
Sur:	Avda. Ferroviaria	con 10,30m
Este:	Acera (Av. Ferroviaria)	con 4,36m
Oeste:	Acera (Av. Ferroviaria)	con 4,35m
Área:	44.84m²	

3. Valorización del bien inmueble afectado.-

a) Según **CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL** de fecha 5 de Octubre de 2020, se certifica lo siguiente:

Que los 44.84m² a expropiarse, que forman parte del Solar N°16, Manzana LFERR-3A, código catastral N°30113035016, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avaluó de Terreno (44.84 m²)	\$ 2.242.00 USD
Avaluó Construcción	\$ 1.758,21 USD
Avaluó de Total	\$ 4.000.21 USD

4. Certificación Presupuestaria:

Según Memorando suscrito por el Eco. Christian Sánchez Sarango DIRECTOR FINANCIERO, Se remite a esta dependencia municipal la Certificación Presupuestaria N°000021 de fecha 25 de Enero de 2020, por concepto de EXPROPIACIONES A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

5. Fundamentación Jurídica

5.1 Constitución de la República del Ecuador, Art. 76, Art 323.

5.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Art 60, Art 66.

5.3 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Art 58.

6. Conclusiones.-

Debido a que el predio ya descrito se encuentra afectado por el ordenamiento territorial, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, y el tráfico vehicular, contribuyendo a la accesibilidad bajo el principio de separar los flujos de tráfico local tal, el GADM Machala tiene proyectado construir la obra de REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA HASTA E-25 EN LA

CIUDAD DE MACHALA, esta dependencia municipal de conformidad a lo establecido mediante Memorandum, N°0758-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, y lo contemplado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos: 60, 66; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su artículo 58, esta dependencia municipal sugiere:

a) Se declare de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata parte del solar N°16, manzana LAFERR-3A, código catastral 30113035016, de propiedad de la Sra. Robles Elizalde Doris Victoria, quedando el área a expropiar circunscrita dentro de los siguientes linderos y medidas:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Solar	16	
Manzana	LAFERR -3A	
Cód. Catastral	30113035016	
Norte:	Solar N°16	con 10,31m
Sur:	Avda. Ferroviaria	con 10,30m
Este:	Acera (Av. Ferroviaria)	con 4,36m
Oeste:	Acera (Av. Ferroviaria)	con 4,35m
Área:	44.84m²	

b) Se notifique a los acreedores hipotecarios en caso de haberlos, según está contemplado en el artículo 58.- Declaratoria de Utilidad Pública de la LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

Memorandum N°0758-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 03 de Marzo de 2021, tengo a bien referirme a su Oficio N°364-DU-2021, de fecha 26 de Febrero del 2021, mediante el cual solicita criterio jurídico si es procedente declarar como Utilidad Pública con fines de expropiación de una parte del Solar N°16 de la manzana LFERR-3A con código catastral 30113035016, siendo el área afectada 44.84m² de propiedad de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, áreas comprometidas para la construcción del proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0 + 000.00-5+480.00) CIUDAD DE MACHALA, al respecto manifiesto lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

1.1. Según FICHA REGISTRAL N°25963 de fecha 08 de Febrero de 2021, suscritas por el registrador de la propiedad del cantón Machala, se informa que Robles

Elizalde Doris Victoria es propietaria de un bien inmueble con las siguientes características:

Solar	16
Manzana	LFERR-3A
Cód. Catastral	30113035016
Norte:	Solar No. 15 con 11,60m
Sur:	Av. Ferroviaria con 10,30m
Este:	Terreno particular con 21,00 m
Oeste:	8va. Av. (calle 28 NE) Antes calle vehicular con 20.60m
Área:	227,13m²

De acuerdo a los movimientos registrales, NO soporta gravamen vigente

1.2. Realizada la comprobación topográfica se verificó que el Solar N°16 de la manzana LFERR-3A con código catastral 30113035016 de propiedad del señor ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, tiene los siguientes linderos y medidas:

Solar	16
Manzana	LFERR-3A
Cód. Catastral	30113035016
Norte:	Solar No 15 con 11,60m
Sur:	Av. Ferroviaria con 10,30m
Este:	Terreno particular con 21,00 m
Oeste:	8va. Av. (calle 28NE) con 20,60 m
Área:	227,13m²

2. Transferencia.-

a) Según Comprobación Topográfica, se determinó que el Solar N°16 Manzana LFERR-3A de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, tiene los siguientes linderos y medidas generado por la REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25, quedando el área afectada de la siguiente manera:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Solar	16
Manzana	LAFERR -3A
Cód. Catastral	30113035016
Norte:	Solar N°16 con 10,31m
Sur:	Avda. Ferroviaria con 10,30m
Este:	Acera (Av. Ferroviaria) con 4,36m
Oeste:	Acera (Av. Ferroviaria) con 4,35m
Área:	44.84m²

3. **Valorización del bien inmueble afectado.-**

Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL de fecha 5 de Octubre de 2020, se certifica lo siguiente:

Que los 44.84m² a expropiarse, que forman parte del Solar N°16, Manzana LFERR-3A, código catastral N°30113035016, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avalúo de Terreno (44.84 m²)	\$ 2.242.00 USD
Avalúo Construcción	\$ 1.758,21 USD
Avalúo de Total	\$ 4.000.21 USD

SEGUNDO. - MARCO LEGAL.

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

Artículo 76.- numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador; es deber y responsabilidad de los ecuatorianos, entre otros, acatar y cumplir la Constitución y la ley, al tenor del artículo 83 numeral 1 de la Norma Suprema;

Artículo 323.- de la Constitución de la República del Ecuador, expone lo siguiente: "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.

2.2.-LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016 dispone: "Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo

de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad."

2.3.- LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

Artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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.

TERCERO. - ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

Del análisis realizado respecto a la REGENERACION URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0 + 000.00-5+480.00) CIUDAD DE MACHALA, podemos establecer que se caracteriza por ser un proyecto urbanístico muy importante para la

ciudad ya que va a contribuir a mejorar el aspecto del sector de la Avenida Ferroviaria, así como también de los barrios aledaños al sector.

De igual forma mejorará el tráfico vehicular que existe en el sector, es uno de los proyectos claves para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón Machala, contribuyendo a la accesibilidad de la zona bajo el principio de separar los flujos del tráfico a través, de los flujos de tráfico local.

Por lo expuesto esta Dirección considera necesario iniciar con el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del solar signado Solar N°16, Manzana LFERR-3A, con código catastral 30113035016, siendo el área afectada de 44,84m² de propiedad de ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA, generado por la REGENERACION URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO), (ABSCISA 0 + 000.00-5+480.00) CIUDAD DE MACHALA.

Que, luego de las consideraciones y análisis correspondientes, en aplicación del Artículo. 82 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 446, 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESUELVO:

PRIMERO: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA DE CARÁCTER URGENTE, DE INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN INMEDIATA CON FINES DE EXPROPIACIÓN A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, DE MANERA PARCIAL EL SIGUIENTE PREDIO DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA: ROBLES ELIZALDE DORIS VICTORIA:

a) ÁREA A EXPROPIAR DEL SOLAR N°16 MANZANA LFERR-3A, CÓDIGO CATASTRAL N°30113035016, QUEDANDO CIRCUNSCRITA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS:

Norte:	Solar No. 16	con 10,31m
Sur:	Avda. Ferroviaria	con 10,30m
Este:	Acera (Av. Ferroviaria)	con 4,36m
Oeste:	Acera (Av. Ferroviaria)	con 4,35m
Área:	44.84m²	

LA VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOS 44.84M² A EXPROPIARSE, QUE FORMAN PARTE DEL SOLAR N°16, MANZANA LFERR-3A, CÓDIGO CATASTRAL

N°30113035016, SE ENCUENTRA AVALUADO EN UNA CANTIDAD DE:

AVALÚO DE TERRENO (44.84 M ²)	\$ 2.242.00 USD
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 1.758,21 USD
AVALÚO DE TOTAL	\$ 4.000.21 USD

SEGUNDO: DISPONER AL PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, REALICE TODOS LOS ACTOS NECESARIOS QUE PUEDA CONVENIR CON LOS PROPIETARIOS COMPRENDIDO EN LA PRESENTE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DE CARÁCTER URGENTE, DE INTERÉS SOCIAL Y DE OCUPACIÓN INMEDIATA, EL ACUERDO EXTRAJUDICIAL EN TORNO A LOS BIENES Y DERECHOS QUE SON OBJETO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, DE CONFORMIDAD A LO PRESCRITO EN EL ARTÍCULO. 58.1 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA; SIN PERJUICIO DE LA OCUPACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE, PARA LO CUAL SE DEBE REALIZAR EL PAGO PREVIO O LA CONSIGNACIÓN EN CASO DE NO EXISTIR ACUERDO; Y, PROCEDER DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.2 IBIDEM, SE EMITIRÁ EL ACTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN TOMANDO COMO PRECIO EL ESTABLECIDO EN EL NUMERAL UNO, 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.

TERCERO: DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL, NOTIFIQUE CON ESTA RESOLUCIÓN A LOS PROPIETARIOS DEL BIEN Y DEMÁS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, QUE DE EXISTIR SE CREYEREN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE, MATERIA DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL, PARA CONSIDERARLAS DENTRO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ASÍ MISMO DE EXISTIR A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS, PARA LO CUAL SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.6 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

CUARTO: NOTIFICAR AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA, PARA SU RESPECTIVA INSCRIPCIÓN EN CUMPLIMIENTO AL INCISO QUINTO DEL ARTÍCULO. 58 DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE

CONTRATACIÓN PÚBLICA E INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO. 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DE LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2021.

Ing. Darío Macas Salvatierra

ALCALDE DE MACHALA
CERTIFICO:

Que la Resolución Administrativa que antecede fue emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, a los cuatro días del mes de Octubre del 2021, una vez cumplido con las disposiciones constitucionales y legales certifico.- Machala a los cuatro días del mes de octubre del 2021, 15h30.

Ab. Miguel Lozano Espinoza, Mgs.
SECRETARIO GENERAL

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 308-AGADMM-2021
ING. DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 240 establece que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y de conformidad al artículo 253 ibídem el Alcalde será su máxima autoridad administrativa, quien ejercerá exclusivamente la facultad ejecutiva que comprende en el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo su responsabilidad de acuerdo a los artículos 9 - 59 - 60 literales a) b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador enuncia que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...)" I.- 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. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3.- Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. 4.- Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. 6.- Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal..."lo que es corroborado por el artículo 55 literal b) f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, establece "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 Artículo 98 del Código Orgánico Administrativo define "Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 54 señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: a) 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; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad...;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y

Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016, dispone en el artículo 60 "Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo".

Que, el Artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación;

Que, conforme a la norma descrita el acto administrativo se notificó al propietario del bien inmueble dentro del plazo determinado en la ley, así como al Registrador Municipal de la Propiedad de Machala y demás funcionarios.

Que, el Artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone "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...

Que, el Artículo 447 ibídem manifiesta "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 aplicarán lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública."

Que, el Artículo 452 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa "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;

Que, según lo dispuesto en el Artículo 456 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "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.

Que, el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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 poseedores 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.

Que, el Artículo 58.1 ibídem dispone "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 georreferenciado 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 posterior 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.

Que, el Artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública expresa "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 georreferenciado 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 georreferenciado.

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, el Artículo 58.3 ibídem dispone "Expropiación parcial. Si se expropia una parte de un inmueble, de tal

manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.

Que, el Artículo 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone "Afectación actividades económicas. Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.

Que, el Artículo 58.6 íbidem expresa "Gravámenes. Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

Que, el Artículo 58.7 de la norma descrita faculta "Reversión. En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la

reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública. De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

Que, el señor Registrador Municipal de la Propiedad del GAD Municipal de Machala, Ficha Registral N°31699, certifica que: LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, es propietario de un predio signado con el N°29, Mz. BE-FE-Z, ubicados en Urbanización Buena Fe, con código catastral N°30214001029, con un área de 1.132,30m², ubicado en el Cantón Machala, cuyos linderos y dimensiones constan en el documento público señalado;

Que, el Estado en uso de su prerrogativa tiene la competencia constitucional de declarar de utilidad pública bienes destinados para planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y no puede ser menoscabado ni evitado por particulares, por lo que goza de auto tutela administrativa, bajo el principio de legitimidad y ejecutoriedad de sus actos administrativos;

Que, en estricto cumplimiento a las normas descritas se dispone iniciar los trámites para proceder a declarar de utilidad pública, a con fines de expropiación y ocupación inmediata a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, del área de 579,45m² que forma parte del solar N°29, Mz., BE-FE-Z, ubicado en Urbanización Buena Fe, código catastral N°30214001029, de propiedad del señor LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, siendo que dicha área ha sido afectada por la "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 EL CAMBIO".

Que, mediante Oficio N°0829-DU-2021, de fecha 28 de Abril de 2021, Mediante Memorandum N°666-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 25 de Febrero de 2021, se informa en su Tercer Punto.- Análisis y Conclusiones, que "considera necesario iniciar con el proceso de declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación del solar 29, Manzana BE-FE-Z, con código catastral 30214001029 siendo el área afectada de 579.45m² de propiedad del Sr. José Benjamín Loaiza Salazar, por la REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 EL CAMBIO".

Mediante Memorandum N°4073-SG-2020 de fecha 24 de

Diciembre de 2020 suscrito por el Abg. Miguel Lozano Espinoza, Secretario General se notifica la publicación de la Resolución Administrativa N°633-AGADMM-2020 de fecha 21 de Diciembre de 2020, emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, en la que se resolvió realizar el anuncio del Proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0+000.00-5+480.00) CIUDAD DE MACHALA", que será construida en parte del solar 29, Manzana BE-FE-Z, con código catastral 30214001029 siendo el área afectada de 579.45m² de propiedad del Sr. José Benjamín Loaiza Salazar, por tal motivo solicito se proceda a declarar de utilidad pública con fines de expropiación del solar en mención.

1. Antecedentes.-

1.1 Según ficha registral N°31699, de fecha lunes 09 de Febrero de 2021 emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala; mediante el cual informa: el Solar N°29, de la manzana B-FE-Z, con código catastral N°30214001029, de propiedad del Sr. Loaiza Salazar José Benjamín. Tiene los siguientes linderos y dimensiones:

PARROQUIA MACHALA

Norte:	Solar Nro. 28	con 41,40 m
Sur:	Vía Ferroviaria	con 46,00 m
Este:	Terrenos particulares	con 24,00 m
Oeste:	Calle vehicular	con 28,00 m
Área:	1132,30 m²	

De acuerdo a los movimientos registrales, no soporta gravamen vigente

1.2. Realizada la comprobación topográfica se constató que el Solar N°29 de la manzana B-FE-Z, con código catastral 30214001029 de propiedad del señor LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN tiene los siguientes linderos y medidas:

Solar	N° 29	
Manzana:	B-FE-Z	
Código Catastral:	30214001029	
Norte:	Solar Nro. 28	con 41,40m
Sur:	Av. La Ferroviaria	con 46,00m
Este:	Terrenos particulares	con 24,00m
Oeste:	Calle vehicular	con 28,00m
Área:	1132,30 m²	

2. TRANSFERENCIA.-

a) Según Comprobación Topográfica, se determinó que el predio N°29 Manzana B-FE-Z, de LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, tiene los siguientes linderos y medidas generado por la REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC, NORTE) HASTA E25, quedando el área afectada de la siguiente manera:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Solar:	N°29	
Manzana:	B-FE-Z	
Cód. Catastral:	30214001029	
Norte:	Solar N°29	con 43,52m
Sur:	Av. Ferroviaria	con 43,39 m
Este:	acera	con 12,85 m
Oeste:	acera	con 14,04m
Área:	579,45 m²	

3. VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO.-

a) Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL de fecha 05 de Octubre de 2020, se certifica lo siguiente:

Que los 579,45 m² a expropiarse, que forman parte del Solar N°29, Manzana B-FE-Z, código catastral N°30214001029, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avalúo de Terreno (579,45 m ²)	\$ 26.364,98 USD
Avalúo de la infraestructura	\$ 1.604,97 USD
Avalúo de Total	\$ 27.969,02 USD

4. CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA

La Dirección Financiera remite a esta dependencia municipal la Certificación Presupuestaria N°00024 de fecha 25 de Enero de 2021, por concepto de EXPROPIACIONES A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

5. Fundamentación Jurídica:

5.1 Constitución de la República del Ecuador, art. 76.-, art 323.-

5.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, art 60.-, art 66

5.3 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, art 58.-

6. Conclusiones.-

Debido a que el predio ya descrito se encuentra afectado por el ordenamiento territorial, con el fin de

mejorar la calidad de vida de sus habitantes, y el tráfico vehicular, contribuyendo a la accesibilidad bajo el principio de separar los flujos de tráfico local tal, el GADM Machala tiene proyectado construir la obra de REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA HASTA E-25 EN LA CIUDAD DE MACHALA, esta dependencia municipal de conformidad a lo establecido mediante Memorandum, N°1003-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, y lo contemplado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos: 60, 66; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su artículo 58, esta dependencia municipal sugiere:

a) Se declare de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata el solar N°29 , Manzana B-FE-Z, código catastral 30214001029, de propiedad del Sr. LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, quedando el área a expropiar circunscrita dentro de los siguientes linderos y medidas:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Norte:	Solar N°29	con 43.52m
Sur:	Av. Ferroviaria	con 43.39m
Este:	Acera	con 12.85m
Oeste:	Acera	con 14.04m
Área:	579,45m²	

b) Se notifique a los acreedores hipotecarios en caso de haberlos, según está contemplado en el artículo 58.- Declaratoria de Utilidad Pública de la LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA.

Que, mediante Memorando N°666-21-PS; de fecha 25 de febrero del 2021, tengo a bien referirme a su Oficio N°384-DU-2021, de fecha 23 de Febrero del 2021, mediante el cual solicita criterio jurídico si es procedente declarar como Utilidad Pública con fines de expropiación del Solar N°29 manzana BE-FE-Z con código catastral N°30214001029, siendo el área afectada de 579,45m² de propiedad de LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, áreas comprometidas para la construcción del proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO) (ABSCISA 0 + 000.00-5 + 480.00) CIUDAD DE MACHALA, al respecto manifiesto lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

1.1. Según FICHA REGISTRAL N°31699, de fecha Lunes 09 de Febrero del 2021, emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala; mediante el cual informa: que el Solar N° 9, manzana B-FE-Z con código catastral 30214001029, de propiedad de LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, tiene los siguientes linderos y dimensiones:

PARROQUIA MACHALA

Norte:	Solares N°28	con 41,40m
Sur:	Vía Ferroviaria	con 46,00m
Este:	Terrenos Particulares	con 24,00m
Oeste:	Calle Vehicular	con 28,00m
Área:	1.132,30m²	

De acuerdo a los movimientos registrales; No soporta gravamen vigente.

1.2. Realizada la comprobación topográfica se verificó que el Solar N°29 de la manzana B-FE-Z, con código catastral N°30214001029 de propiedad de LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, tiene los siguientes linderos y medidas:

Solar:	N°29	
Manzana:	B-FE-Z	
Cod. Catastral:	30214001029	
Norte:	Solares N°28	con 41,40m
Sur:	Vía Ferroviaria	con 46,00m
Este:	Terrenos Particulares	con 24,00m
Oeste:	Calle Vehicular	con 28,00m
Área:	1.132,00m²	

2. Transferencia.-

Según Comprobación Topográfica, se determinó que el predio N°29, manzana B-FE-Z, de LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, tiene los siguientes linderos y medidas generado por la "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVD. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0 + 000.00-5 + 480.00) CIUDAD DE MACHALA, quedando el área afectada de la siguiente manera:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Solar:	N°29	
Manzana:	B-FE-Z	
Cod. Catastral:	30214001029	
Norte:	Solares N°29	con 43,52m
Sur:	Av. Ferroviaria	con 43,39m
Este:	Acera	con 12,85m
Oeste:	Acera	con 14,04m
Área:	579,45m²	

3. VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO.

a) Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN DE AVALÚO Y CATASTROS MUNICIPAL de fecha 05 de Octubre del 2020, se certifica lo siguiente:

Que los 579.45m² a expropiarse, que forman parte del Solar N°29, Manzana B-FE-Z, código catastral N°30214001029, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avaluó de Terreno (579,45 m ²)	\$ 26.364,98 USD
Avaluó de la infraestructura	\$ 1.604,97 USD
Avaluó de Total	\$ 27.969,02 USD

SEGUNDO.- MARCO LEGAL

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

Artículo 76.- numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador; es deber y responsabilidad de los ecuatorianos, entre otros, acatar y cumplir la Constitución y la ley, al tenor del artículo 83 numeral 1 de la Norma Suprema;

Artículo 323.- de la Constitución de la República del Ecuador, expone lo siguiente: "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.

2.2.- LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 5 de julio de 2016 dispone: "Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 66 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente: "El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo

de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras;

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad."

2.3.- LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

Artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: "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.

TERCERO.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

Del análisis realizado respecto a la REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CÓRDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0+000.00-5+480.00) CIUDAD DE MACHALA, podemos establecer que se caracteriza por ser un proyecto urbanístico muy importante para la Ciudad ya que va a contribuir a mejorar el aspecto del sector de la Avenida Ferroviaria, así como también de

los barrios aledaños al sector.

De igual forma mejorará el tráfico vehicular que existe en el sector, es uno de los proyectos claves para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Machala, contribuyendo a la accesibilidad de la zona bajo el principio de separar los flujos del tráfico a través, de los flujos de tráfico local.

Por lo expuesto esta Dirección considera necesario iniciar con el proceso de declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del Solar N°29 manzana BE-FE-Z, con código catastral 30214001029 siendo el área afectada de 579.45m² de Propiedad de LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN, áreas comprometidas para la construcción del Proyecto de "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVDA. FERROVIARIA DESDE AVDA. EDGAR CORDOVA (CIRC. NORTE) HASTA E25 (EL CAMBIO). (ABSCISA 0 + 000.00-5 + 480.00) CIUDAD DE MACHALA. Que, luego de las consideraciones y análisis correspondientes, en aplicación del Artículo. 82 de la Constitución de la República del Ecuador y Artículo. 446, 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESUELVO:

PRIMERO: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA DE CARÁCTER URGENTE, DE INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN INMEDIATA, CON FINES DE EXPROPIACIÓN A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, EL PREDIO DE PROPIEDAD DEL SEÑOR: LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN:

a) ÁREA A EXPROPIAR DEL SOLAR N°29, MZ. BE-FE-Z, CÓDIGO CATASTRAL N°30214001029, ÁREA TOTAL 1.132,30M², QUEDANDO CIRCUNSCRITA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS:

NORTE:	SOLAR N°29	CON 43.52M
SUR:	AVDA. FERROVIARIA	CON 43.39M
ESTE:	ACERA	CON 12.85M
OESTE:	ACERA	CON 14.04M
ÁREA:	579,45M ²	

LA VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOS 579,45M² A EXPROPIARSE, QUE FORMAN PARTE DEL SOLAR N°29, MANZANA BE-FE-Z, CÓDIGO CATASTRAL N°30214001029, SE ENCUENTRA AVALUADO EN UNA CANTIDAD DE:

Avalúo de Terreno (579,45 m ²)	\$ 26.364,98 USD
Avalúo de la infraestructura	\$ 1.604,97 USD
Avalúo de Total	\$ 27.969,02 USD

SEGUNDO: DISPONER AL PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, REALICE TODOS LOS ACTOS NECESARIOS QUE PUEDA CONVENIR CON LOS PROPIETARIOS COMPRENDIDO EN LA PRESENTE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DE CARÁCTER URGENTE, DE INTERÉS SOCIAL Y DE OCUPACIÓN INMEDIATA, EL ACUERDO EXTRAJUDICIAL EN RELACIÓN A LOS BIENES Y DERECHOS QUE SON OBJETO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, DE CONFORMIDAD A LO PRESCRITO EN EL ARTÍCULO. 58.1 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA; SIN PERJUICIO DE LA OCUPACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE, PARA LO CUAL SE DEBE REALIZAR EL PAGO PREVIO O LA CONSIGNACIÓN EN CASO DE NO EXISTIR ACUERDO; Y, PROCEDER DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.2 IBIDEM, SE EMITIRÁ EL ACTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN TOMANDO COMO PRECIO EL ESTABLECIDO EN EL NUMERAL UNO, 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.

TERCERO: DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL, NOTIFIQUE CON ESTA RESOLUCIÓN AL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE SEÑOR: LOAIZA SALAZAR JOSÉ BENJAMÍN DE FORMA PERSONAL O MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO: jhobbycs@hotmail.com Y DEMÁS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, QUE DE EXISTIR SE CREYEREN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE, MATERIA DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL, PARA CONSIDERARLAS DENTRO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ASÍ MISMO DE EXISTIR A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS, PARA LO CUAL SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO. 58.6 DE LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

CUARTO: NOTIFICAR AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA, PARA SU RESPECTIVA INSCRIPCIÓN EN CUMPLIMIENTO AL INCISO QUINTO DEL ARTÍCULO. 58 DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA E INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO. 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.- DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DE LA ALCALDÍA

DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2021.

Ing. Darío Macas Salvatierra
ALCALDE DE MACHALA

CERTIFICO:

Que la Resolución Administrativa que antecede fue emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, a los once días del mes de octubre del 2021, una vez cumplido con las disposiciones constitucionales y legales certifico.- Machala a los once días del mes de octubre del 2021, 09h43.

Ab. Miguel Lozano Espinoza, Mgs.
SECRETARIO GENERAL

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 333-AGADMM-2021

ING. DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

CONSIDERANDO:

Luego de las consideraciones y análisis correspondientes, en aplicación del Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 60 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Artículo 118 y 119 del Código Orgánico Administrativo,

RESUELVO:

PRIMERO.- REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO DENOMINADO "CONSTRUCCIÓN BAHIA SUCRE DE LA CIUDAD DE MACHALA" CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 66 DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO.

SEGUNDO.- DISPONER AL DIRECTOR DE URBANISMO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, INSTRUMENTAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA CONTINUAR CON EL PROCESO DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.

TERCERO.- DISPONER AL DIRECTOR FINANCIERO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, INSTRUMENTAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL PROCESO DE INDEMNIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE TERRENO AFECTADAS.

CUARTO.- NOTIFICAR AL PROCURADOR SÍNDICO DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA DECISIÓN.

QUINTO.- DISPONER AL DIRECTOR DE COMUNICACIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, LA PUBLICACIÓN DEL PRESENTE ANUNCIO DEL PROYECTO EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN EN ESTA CIUDAD DE MACHALA; Y, PÁGINA WEB INSTITUCIONAL WWW.MACHALA.GOB.EC.

SEXTO.- DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL NOTIFICAR EL PRESENTE ANUNCIO DE PROYECTO A LOS PROPIETARIOS RAMÍREZ PIZARRO MARCIA ZAYRA Y CAMPOZANO PARRA SERGIO VICENTE, CON EL FIN DE HACERLES CONOCER EL ANUNCIO DEL PROYECTO, CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 58 DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

SÉPTIMO.- NOTIFICAR EL PRESENTE ANUNCIO DEL PROYECTO A LA DIRECCIÓN DE URBANISMO Y A LA SUBDIRECCIÓN DE AVALUÓ Y CATASTROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA, ASÍ AL SEÑOR REGISTRADOR MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MACHALA.

OCTAVO.- LA PRESENTE RESOLUCIÓN ENTRARÁ EN VIGENCIA A PARTIR DE SU APROBACIÓN. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, a los veintiséis días del mes de octubre del dos mil veintiuno.

Ing. Darío Macas Salvatierra
ALCALDE DE MACHALA

CERTIFICO:

Que la Resolución Administrativa que antecede fue emitida y suscrita por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, a los veintiséis días del mes de octubre del dos mil veintiuno, una vez cumplido con las disposiciones constitucionales y legales.

Machala, 26 de Octubre del 2021. 16h50.

Ab. Miguel Lozano Espinoza, Mgs.
SECRETARIO GENERAL