REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA
ADMINISTRACIÓN 2019 - 2023

Machala
ALCALDÍA

GACETA OFICIAL

DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

AÑO 11 · EDICIÓN Nº 46
MACHALA, SEPTIEMBRE DE 2021

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
N° 247-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: (...)" l.- 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 dcl 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 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 traslaticio 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°41820, certifica que: ASACATA IPO MANUEL, es propietario de un predio signado con el N°9, Mz. E-17, ubicados en el Callejón 8va A Norte y Carrera 8va Oeste (esquina), con código catastral N° 10307094011, con un área de 2.697,20m2, 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 128,84m2 que forma parte del solar N°9, Mz., E-17, ubicado en el Callejón 8vo A Norte y Carrera 8va Oeste, código catastral N°10307094011, de propiedad del señor ASACATA IPO MANUEL, siendo que dicha área ha sido ocupada para continuar con la Proyección Vial Avda. 8va. Norte de acuerdo al Ordenamiento Territorial Vigente y Actualmente existe una calle asfaltada y en uso.

Que, mediante Oficio N°1496-DU-2021, de fecha 03 de Agosto de 2021, a fin de continuar con el Proceso de DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, del Solar N°9 de la Manzana E-17 con código catastral 10307094011, siendo el área afectada de 128,84m2 de Propiedad de ASACATA IPO MANUEL, tengo a bien remitir a usted del presente informe:

1. ANTECEDENTES.

1.1. Mediante Memorándum N°2181-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 28 de Junio 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°9 de la Manzana E-17 con código catastral N°10307094011, siendo el área afectada de 127,84m2 de Propiedad de ASACATA IPO MANUEL.

1.2. Según FICHA REGISTRAL N°41820, de fecha 5 de Mayo del 2021, suscrita por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala, se informa que el Propietario ASACATA IPO MANUEL, tiene los siguientes linderos y dimensiones:

Solar:	N°9	
Manzana:	E-17	
Código Catastral:	10307094011	
Norte:	Solar N°8A y Solar N°8B	con 59.84m
Sur:	A. 8NE	con 43.73m
Este:	Solar N°5 y Solar N°8C	con 58.22m
Oeste:	Calle 1°P. 8NO	con 47.80m
Área:	**2.697,20m²**	

2. COMPROBACIÓN TOPOGRAFÍA.-

Realizada la comprobación topografía del solar N°9 con código catastral N°10307094011 ubicado en la Manzana E-17, se obtuvo los siguientes linderos y medidas:

Norte:	Solar N°8A y Solar N°8B	con 59.50m
Sur:	A. 8NE	con 16.01m + 26.68m
Este:	Solar N°5 y Solar N°8C	con 58.22m
Oeste:	Calle 1°P. 8NO	con 48.01m
Área:	**2.690,09m²**	

3. AFECTACIÓN VIAL.-

El solar N°9 con código catastral N°10307094011 ubicado en la Manzana E-17, se encuentra afectado con un área de 128.84m2, siendo que dicha área ha sido ocupada para continuar con la proyección Vial Avda. 8va Norte de acuerdo al ordenamiento territorial vigente y actualmente existe una calle asfaltada y en uso.

Quedando con la siguiente definición de línea de fábrica:

- Avda. 8va. Norte con un ancho de acera de 2.00m.
- Carrera 8va. Oeste con un ancho de acera de 2.50m.

4. TRANSFERENCIA.-

a) Según Comprobación Topográfica, se determinó que el Solar N°9, Manzana E-17, con código catastral N°10307094011 se encuentra afectado, siendo el área afectada de 128.84m2 de Propiedad de ASACATA IPO MANUEL, generado por la "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVENIDA 8VA. NORTE", misma que ya ha sido ejecutada, quedando el área afectada de la siguiente manera:

Norte:	Solar N°9	con 44.95m
Sur:	Avda. 8NE	con 16.01m + 26.68m
Este:	Carrera 8va Oeste	con 0.00m
Oeste:	Avda. 8va Norte	con 6.56m
Área:	**128,84m²**	

5. VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO.

a) Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL de fecha 26 de Enero del 2021, se certifica lo siguiente:

Que los 128.84m2 a expropiarse, que forman parte del Solar N°9, Manzana E-17, código catastral 10307094011, se encuentra avaluado en una cantidad de:

Avalúo de Terreno (128.84m²)	$ 8.696,70 USD
Avalúo de Construcción	$ 0,00 USD
Avalúo de Total	**$ 8.696,70 USD**

6. CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA.

Según Memorando N°2468-DF-GADMM, suscrito por el Econ. Christhian Sánchez Sarango DIRECTOR FINANCIERO, se remite a esta dependencia municipal la Certificación Presupuestaria N°000239 de fecha 27 de Julio del 2021, por concepto de EXPROPIACIONES A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

7. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

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

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

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

8. 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 GAD Municipal ha realizado la obra de la "REGENERACIÓN URBANA DE LA AVENIDA 8VA NORTE", misma que ya ha sido ejecutada, esta dependencia municipal de conformidad a lo establecido mediante 2181-21-PS suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal, de fecha 28 de Junio del 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:

Se declare de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata parte de Solar N°9, Manzana E-17, código catastral N°10307094011, de Propiedad de ASACATA IPO MANUEL, quedando el área a expropiar circunscrita dentro de los siguientes linderos y medidas:

LINDEROS Y MEDIDAS:

Norte:	Solar N°9	con 44.95m
Sur:	Avda. 8Norte	con 16.01m + 26.68m
Este:	Carrera 8va Oeste	con 0.00m
Oeste:	Avda. 8va Norte	con 6.56m
Área:	**128,84m²**	

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.

Que, mediante memorando N°2181-21-PS; Tengo a bien referirme a su memorando N°1441-DU-2021, de fecha 23 de Junio del 2021, mediante el cual solicita criterio jurídico si es procedente continuar con el trámite de declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación del predio urbano signado con el N°9 manzana E – 17 con código catastral N°10307094011 ubicado frente al callejón octavo A Norte y Carrera Jaqueline Sanmartín Cuenca, con un área de 2.697,20 m2, propiedad del señor ASACATA IPO MANUEL, áreas comprometidas dentro de regeneración urbana con una calle asfaltada y en uso, al respecto manifiesto lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

1. Según FICHA REGISTRAL N°41820, emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala, mediante el cual informa que el predio urbano signado con el N° 9 manzana E – 17 con código catastral

10307094011 ubicado frente al callejón octavo A Norte y Carrera Jaqueline Sanmartín Cuenca, propiedad de ASACATA IPO MANUEL, tiene los siguientes linderos y dimensiones:

Solar N°	9	
Manzana	E-17	
Código Catastral	10307094011	
Norte:	Solar N°8A Y SOLAR N°8B	con 59,84m
Sur:	A. 8NE	con 43,73m
Este:	SOLAR N°5 Y SOLAR N°8C	con 58,22m
Oeste:	CALLE 1°P. 8 NO	con 47,80m
Área:	**2.697,20m²**	

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

2. Transferencia.-

Según Comprobación Topográfica, se determinó que el solar N°9 con código catastral 10307094011, es de propiedad del señor ASACATA IPO MANUEL, se encuentra afectado, siendo el área afectada de 128,84m2 generado por la continuación de la proyección vial de acuerdo al ordenamiento territorial vigente y actualmente existe una calle asfaltada y en uso.

LINDEROS Y MEDIDAS:

Norte:	Solar N° 8A y Solar N° 8B	con 59,49m
Sur:	A.8NE	con 44,86m
Este:	Solar N°5 y Solar N° 8C	con 59,63m
Oeste:	Calle 1°P. 8 NO	con 41,68m
Área:	**2.568,36 m²**	

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, podemos establecer que existiendo una continuación de la proyección vial de acuerdo al ordenamiento territorial vigente y en virtud actualmente existe una calle asfaltada y en uso esto contribuye a mejorar el aspecto del sector, así como también de los barrios aledaños.

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 predio urbano signado con el N° 9 manzana E – 17 con código catastral 10307094011 ubicado frente al callejón octavo A Norte y Carrera Jaqueline Sanmartín Cuenca, con un área de 128,84 m2, propiedad del señor ASACATA IPO MANUEL.

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, EL PREDIO DE PROPIEDAD DEL SEÑOR: ASACATA IPO MANUEL:

a) ÁREA A EXPROPIAR DEL SOLAR N°9, MZ. E-17, CÓDIGO CATASTRAL N°10307094011, ÁREA TOTAL 128,84M2, QUEDANDO CIRCUNSCRITA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS:

NORTE:	SOLAR N°9	CON 44.95M
SUR:	AVDA. 8NORTE	CON 16.01M + 26.68M
ESTE:	CARRERA 8VA OESTE	CON 0.00M
OESTE:	AVDA. 8VA NORTE	CON 6.56M
ÁREA:	128,84M^2	

LA VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOS 128,84M2 A EXPROPIARSE, QUE FORMAN PARTE DEL SOLAR N°9, MANZANA E-17, CÓDIGO CATASTRAL N°10307094011, SE ENCUENTRA AVALUADO EN UNA CANTIDAD DE:

Avalúo de Terreno (128.84m2) $ 8.696,70 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 OCHO 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 ocho días del mes de Septiembre del 2021, una vez cumplido con las disposiciones constitucionales y legales certifico.- Machala a los ocho días del mes de Septiembre del 2021, 10h12.

Ab. Miguel Lozano Espinoza, Mgs.
SECRETARIO GENERAL