



# GACETA OFICIAL

**DARÍO MACAS SALVATIERRA**  
ALCALDE DE MACHALA

AÑO 12 · EDICIÓN N° 54  
MACHALA, MAYO DE 2022

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N°  
1600-AGADMM-2022  
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 privadas 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 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 es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicios 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 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 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 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 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 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 georeferenciado 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 georeferenciados.

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 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 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 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 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 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública 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, mediante resolución N° 005-AGADMM-2022 de fecha 05 de enero del 2022, se procedió a resolver (...)

**PRIMERA.-** REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO DENOMINADO "CONSTRUCCIÓN DE LA CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA", 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 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, INSTRUMENTAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A ESTA DECISIÓN.

**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.-** 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.

**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 LA CIUDAD DE MACHALA Y PAGINA ELECTRONICA INSTITUCIONAL.

**SEXTO.-** DISPONER AL DIRECTOR DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, LA PUBLICACIÓN DEL PRESENTE ANUNCIO DEL PROYECTO EN LA PAGINA WEB INSTITUCIONAL.

**SÉPTIMO.-** DISPONER AL SEÑOR SECRETARIO GENERAL NOTIFICAR EL PRESENTE ANUNCIO DE PROYECTO AL PROPIETARIO MORENO VALLE VÍCTOR BOLÍVAR; Y, ASÍ MISMO DE HABER EL



## CASO A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS.

**OCTAVO.-** 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.

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

**Que,** el señor Registrador Municipal de la Propiedad del GAD Municipal de Machala, Ficha Registral N°37.039, certifica que: **MORENO VALLE VÍCTOR BOLÍVAR,** es propietaria de un predio rústico denominado "LA MARÍA MAF", del sitio La María, con código catastral N° 5356, con un área de 0.1711has, 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 0.1711has, del predio rústico denominado "LA MARÍA MAF", del sitio La María, con código catastral N° 5356, siendo

que dicha área ha sido afectada para la **"CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA"**.

**Que,** mediante **Oficio N°186-DU-2022,** de fecha **10 de Febrero** del 2022, A fin de continuar con el proceso de **DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA,** del Predio Rústico denominado LA MARÍA MAF con código catastral 5356, siendo el área afectada de 0,1711 Has., de propiedad del **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR** iniciado mediante **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N°005-AGADMM-2022,** de fecha 5 de Enero de 2022, dictada por el Sr. Alcalde del Cantón Machala, Ing. Darío Macas Salvatierra, en la que se resolvió: **"REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO DENOMINADO CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA", CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 66 DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO"** tengo a bien remitir a usted el presente informe:

### 1. ANTECEDENTES. -

1.1 Mediante Memorándum **N° 0345-22-PS** suscrito por el Abg. Vicente Rodríguez Palma, Procurador Síndico Municipal de fecha 07 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 Predio Rústico **LA MARÍA MAF** con código catastral **5356,** siendo el área afectada de **0,1711 Has** de propiedad del **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR para la "CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA"**

1.2 Mediante Memorando **N° 4510-AMM** de fecha 01 de Diciembre de 2021 suscrito por el Ing. Darío Macas Salvatierra, Alcalde de Machala, se comunica a esta dependencia

municipal **Oficio N°113-GPER-2021** suscrito por el Ing. Franklin Ramos Agreda Presidente del GAD Parroquial El Retiro, en el que se concluye que el área del Proyecto CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA“ SE ALINEA A LA Planificación Territorial establecida en el PDOT Parroquial Vigente, por consiguiente el GAD Parroquial El Retiro **“No se opone a la ejecución del proyecto en mención ya que el mismo va en beneficio de la comunidad”**

**1.3** Según **Ficha registral N° 37039** de fecha 2 de Febrero de 2.022 , suscrita por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala, certifica que el **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR** es propietario del bien inmueble con las siguientes características:

<b>PREDIO RÚSTICO</b>	<b>LA MARÍA MAF</b>
<b>Código catastral:</b>	5356
<b>Norte:</b>	Luis Manuel Minuche con 47,31 m
<b>Sur:</b>	Vía La María-Cañas con 45,44 m
<b>Este:</b>	Luis Manuel Minuche con 40,24 m
<b>Oeste:</b>	Vía La María - Cañas con 36,05m
<b>Superficie:</b>	<b>0,1711 Has.</b>

De acuerdo a los movimientos registrales, NO soporta gravamen vigente

**1.4** A su vez se certifica que la consta inscrito **RESOLUCIÓN MUNICIPAL N°005-AGADMM-2022**, de fecha 5 de Enero de 2021, dictada por el Sr. Alcalde del Cantón Machala, Ing. Darío Macas Salvatierra, en la que se resolvió: **“REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO DENOMINADO CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA”, CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 66 DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO”** .

**1.5** Según comprobación topográfica, el solar de propiedad del **Sr. MORENO VALLE VÍCTOR BOLÍVAR**, con los siguientes linderos y medidas

<b>PREDIO RÚSTICO</b>	<b>LA MARÍA MAF</b>
<b>Código catastral:</b>	5356
<b>Norte:</b>	Luis Manuel Minuche con 47,31 m
<b>Sur:</b>	Vía La María-Cañas con 45,44 m
<b>Este:</b>	Luis Manuel Minuche con 40,24 m
<b>Oeste:</b>	Vía La María - Cañas con 36,05m
<b>Superficie:</b>	<b>0,1711 Has.</b>

## 2. VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO. -

**2.1. Según CERTIFICACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL** de fecha 04 de Agosto de 2021, suscrita por el Ing. Edin Maldonado Cajamarca, Subdirector de Avalúos y Catastros, se certifica lo siguiente:

Que el Predio Rústico denominado **LA MARÍA MAF** código catastral **5356**, afectado con un área de **0,1711 Has**, de propiedad del **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR** consta con un avalúo de **SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO 40/100 (\$ 684,40 USD)**, de acuerdo al art. 28.- Determinación del avalúo del Suelo Rural. Literal 1.- Valor Base del suelo rural.- Destino Agrícola-Minifundio de la ORDENANZA PARA LA FORMACION Y ADMINISTRACION DE LA INFORMACION PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON MACHALA, BIENIO 2020-2021. Publicada en Edición Especial N°242 del Registro Oficial, de fecha miércoles 15 de enero del 2020.

Avalúo de Terreno	\$ 684,40	USD
Avalúo de construcción	\$ 00,00	USD
<b>Avalúo Total</b>	<b>\$ 684,40</b>	<b>USD</b>

## 3. CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA

Mediante Memorando **N° 0293-DF-GADMM** de fecha 31 de Enero de 2022 la Dirección Financiera remite a esta dependencia municipal la Certificación Presupuestaria **N° 000008** de fecha 27 de Enero de 2022, por concepto de EXPROPIACION 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. TRANSFERENCIA.

**a)** Según **Ficha registral N° 37039** de fecha 02 de Febrero de 2.022, suscrita por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala, certifica que el **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR** es propietario del predio rústico, mismo que se encuentra afectado según Resolución Administrativa N° 005-AGADMM-2022 de fecha 5 de Enero de 2022, siendo el área a transferir la siguiente:

<b>PREDIO RÚSTICO</b>	<b>LA MARÍA MAF</b>
<b>Código catastral:</b>	5356
<b>Norte:</b>	Luis Manuel Minuche con 47,31 m
<b>Sur:</b>	Vía La María-Cañas con 45,44 m
<b>Este:</b>	Luis Manuel Minuche con 40,24 m
<b>Oeste:</b>	Vía La María - Cañas con 36,05m
<b>Superficie:</b>	<b>0,1711 Has.</b>

## 7. CONCLUSIONES.-

Debido a que el predio ya descrito se encuentra afectado por el ordenamiento territorial, para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la Parroquia El Retiro, Sitio La María y con el fin de propender el desarrollo de los sectores urbano-marginales y de mejorar las condiciones de vida de la población en general, a través de la Dirección de Urbanismo ha planificado el Proyecto de **"CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA"** esta dependencia municipal de conformidad a lo establecido mediante Memorándum, **N°0345-22-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, y Oficio N° 113-GPER-2021 suscrito por el Ing. Franklin

Ramos Agreda Presidente del GAD Parroquial El Retiro en el que se concluye que el área del Proyecto CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA" SE ALINEA A LA Planificación Territorial establecida en el PDOT Parroquial Vigente, por consiguiente el GAD Parroquial El Retiro **"No se opone a la ejecución del proyecto en mención ya que el mismo va en beneficio de la comunidad"**, esta dependencia municipal sugiere:

**a)** La declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación y Ocupación Inmediata del predio rústico con código catastral **N°5356** de propiedad del **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR**, quedando el área a expropiar circunscrita dentro de los siguientes linderos medidas:

<b>Norte:</b>	Luis Manuel Minuche con 47,31 m
<b>Sur:</b>	Vía La María-Cañas con 45,44 m
<b>Este:</b>	Luis Manuel Minuche con 40,24 m
<b>Oeste:</b>	Vía La María - Cañas con 36,05m
<b>Área Afectada:</b>	<b>0,1711 Has.</b>

**Que,** mediante **Memorándum N° 0345-22-PS de Febrero 7 de 2022**, rubricado por el Ab. Vicente Rodríguez Palma-Procurador Síndico Municipal, manifestando que tiene a bien referirme a su Oficio **N°0140-DU-2021**, de fecha 02 de febrero del 2022, recibido en esta dirección de procuraduría síndica de fecha 04 de febrero de 2022 a las 11h11, mediante el cual solicita criterio jurídico si es procedente declarar como Utilidad Pública con fines de expropiación del predio rustico **LA MARIA MAF**, con código catastral 5356 siendo el área afectada de 0,1711 Has., de propiedad de **MORENO VALLE VICTOR BOLIVAR**, áreas comprometidas para la construcción del proyecto de **"CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARIA"**, al respecto manifiesto lo siguiente:

### PRIMERO. - ANTECEDENTES:

**1.1.-** Según **ficha registral N° 37039** de fecha



02 de febrero de 2.022, suscrita por el Registrador de la Propiedad del Cantón Machala certifica que **MORENO VALLE VICTOR BOLIVAR**, es propietario del bien inmueble con las siguientes características:

### LINDEROS Y MEDIDAS

**PREDIO RUSTICA LA MARIA MAF**  
**Código Catastral: 5356**

**Norte:** Luis Manuel Minuche con 47,31m  
**Sur:** Vía la María - cañas con 45,44m  
**Este:** Luis Manuel Minuche con 40,24m  
**Oeste:** Vía la María - cañas con 36,05m  
**Área: 0,1711 Has**

De acuerdo a los movimientos registrales, NO soporta gravamen vigente.

**1.2** Realizada la comprobación topográfica se constató que el Solar de propiedad de MORENO VALLE VICTOR BOLIVAR, tiene las siguientes características:

**PREDIO RUSTICO LA MARIA MAF**  
**Código Catastral: 5356**

**Norte:** Luis Manuel Minuche con 47,31m  
**Sur:** Vía la María - cañas con 45,44m  
**Este:** Luis Manuel Minuche con 40,24m  
**Oeste:** Vía la María - cañas con 36,05m  
**Área: 0,1711 Has**

### 2. Transferencia. -

**a)** Según Comprobación Topográfica, el solar de propiedad del **Sr. MORENO VALLE VICTOR BOLIVAR**, con los siguientes linderos y medidas.

**PREDIO RUSTICO LA MARIA MAF**  
Código Catastral: 5356  
**Norte:** Luis Manuel Minuche con 47,31m  
**Sur:** Vía la María - Cañas con 45,44m  
**Este:** Luis Manuel Minuche con 40,24m  
**Oeste:** Vía la María - Cañas con 36,05m  
**Área: 0,1711 Has**

**3.** Valorización del bien inmueble afectado. - Según **CERTIFICACION DE LA SUBDIRECCION AVALUOS Y CATASTROS MUNICIPAL** de fecha 04 de Agosto de 2021, certifica lo siguiente:

Que el predio rustico denominado **LA MARIA MAF, código catastral N°5356** afectado con un área de 0.1711 Has, de

propiedad del Sr. Moreno Valle Víctor Bolívar, consta con un avalúo de Seiscientos Ochenta y Cuatro 40/100 (\$684,40 USD), de acuerdo al artículo 28.- Determinación del avalúo del suelo rural, literal 1 valor base del suelo rural .- destino agrícola .- minifundio de la ordenanza para la formación y administración de la información predial determinación del avalúo del propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Machala , bienio 2020-2021, publicada en edición especial N° 242 del registro oficial , de fecha miércoles 15 enero de 2020.

Avalúo de Terreno	\$ 684,40 USD
Avalúo de construcción	\$ 0,00 USD
<b>Avalúo Total</b>	<b>\$ 684,40 USD</b>

### 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 **CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARIA** podemos establecer que se caracteriza por ser un proyecto urbanístico muy importante ya que va a contribuir a mejorar el aspecto del sector, así como también de los barrios aledaños al sector. De igual forma mejorará 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.

Por lo expuesto esta Dirección considera necesario iniciar con el proceso de declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del Predio Rústico **LA MARIA MAF**, con código catastral 5356 siendo el área afectada de 0,1711 Has., de propiedad de **MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR**, áreas comprometidas para la construcción del Proyecto de **"CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DEPORTIVA Y ZONAS RECREATIVAS EN EL SITIO LA MARÍA"**.

**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 CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA, DE MANERA PARCIAL EL PREDIO RÚSTICO DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MORENO VALLE VÍCTOR BOLÍVAR.

**a)** ÁREA A EXPROPIAR DEL PREDIO RÚSTICO LA MARIA MAF CON CÓDIGO CATASTRAL **N°5356,** QUEDANDO CIRCUNSCRITA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS:

**Norte:** Luis Manuel Minuche con 47,31m  
**Sur:** Vía la María - cañas con 45,44m  
**Este:** Luis Manuel Minuche con 40,24m  
**Oeste:** Vía la María - cañas con 36,05m  
**Área:** 0,1711 Has

LA VALORIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LOS 0,1711 Has. A EXPROPIARSE, QUE FORMAN PARTE DEL PREDIO RÚSTICO LA MARÍA MAF, CÓDIGO CATASTRAL N° 5356, SE ENCUENTRA AVALUADO EN UNA CANTIDAD DE:

AVALÚO DE TERRENO	\$684,40 USD
AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN	\$0,00 USD
<b>AVALUÓ TOTAL</b>	<b>\$684,40 USD</b>

**SEGUNDO:** DISPONER AL PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, REALICE TODOS LOS ACTOS NECESARIOS QUE PUEDA CONVENIR CON EL PROPIETARIO COMPRENDIDO EN LA PRESENTE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, EL ACUERDO EXTRAJUDICIAL EN RELACIÓN A LOS BIENES Y DERECHOS QUE SON OBJETO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, DE CONFORMIDAD A LO PRESCRITO EN EL ART. 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 ART. 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 QUE NOTIFIQUE CON ESTA RESOLUCIÓN AL PROPIETARIO MORENO VALLE VICTOR BOLÍVAR MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO bolívar\_morenov@hotmail.com Y DEMÁS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, QUE 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 COMO A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS DE EXISTIR, PARA LO CUAL SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ART. 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 GAD MUNICIPAL DE  
MACHALA, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL  
MES DE ABRIL DEL 2022.

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 veintisiete días del mes de abril del  
2022, una vez cumplido con las  
disposiciones constitucionales y legales.

Machala, 27 de Abril del 2022. 08h00.

Ab. Miguel Lozano Espinoza, Mgs.  
**SECRETARIO GENERAL**