

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: INFORME LEGAL SOBRE PAGO DE PRECIO POR EXPROPIACIÓN
DE INMUEBLE. DEL SEÑOR WILSON ARMAS IBUJÉS (SEÑORA
DERMA DOMITILA SÁNCHEZ VELASCO MANDATRIA)

En atención al Expediente Administrativo signado con NUT: GADMCJS-2023-..., referente al trámite de Declaratoria de Utilidad Pública de un área de terreno desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la zona rural de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, de propiedad del señor Wilson Germán Armas Ibujés, con fundamento en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, emito el siguiente informe:

A. ANTECEDENTES:

1.- Con Resolución Administrativa No. 001-A-EXPROPIACIÓN-GADMCJS-2020, de fecha 18 de noviembre del 2020, emitida por el Dr. Luís Cordones Mejía, en su calidad de Alcalde, declara de utilidad pública con fines de expropiación, un área de terreno de la superficie de 2.939,07 metros cuadrados de propiedad del señor Wilson Germán Armas Ibujés y desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la zona rural de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, con el fin de destinarlo a la “implantación de la planta de tratamiento de aguas servidas de los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial del barrio Los Laureles.

2.- El 4 de junio del 2021 (según consta en el encabezamiento ya que al final de este documento se hace constar como fecha el “martes ocho de junio del dos mil veintiuno”), se suscribe el Acta de Negociación entre el Dr. Luís Hernán Cordones Mejía en su calidad de Alcalde y la señora Derma Domitila Sánchez Velasco, en calidad de Propietaria del Inmueble, Acta que, en su parte pertinente, expresa:

(...) Las partes concurren libre y voluntariamente a fin de negociar y llegar a un acuerdo sobre el precio que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, deberá cancelar por concepto de pago en razón de la expropiación a realizarse en el predio que ha sido referido, una vez que se haya cumplido los procedimientos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y que el Concejo Municipal haya aprobado esta negociación.

(...) El señor Wilson Germán Armas Ibujés, representado legalmente por su apoderada la señora Derma Domitila Sánchez Velasco, manifiesta que en virtud de la disposición del

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, propone que el inmueble sea pago (sic) con el justo precio y valoración comercial del mercado local y para ello sugiere que se considere el informe pericial que elabore un perito avalado por el Concejo (sic) de la Judicatura; porque, el señalado está basado en datos irreales en razón de que el inmueble a expropiarse se encuentra ubicado en área urbana y no es rural, indicando que el precio del metro cuadrado en el sector urbano donde se ubica el inmueble, oscila entre los 11 y 12 dólares el metro cuadrado; y no como se indica en la certificación catastral a un valor de 3,96 el m², que el de un metro cuadrado en área rural:

DATOS CATASTRALES

Clave Catastral Provisional: 220350020102900800000000

Propietario: Wilson Germán Armas Ibujes

Área total: 0,293907 Ha (2,939,07m²)

Área afectada 2,939,07m²

Valor fijado en la expropiación USD 12.596,76

10 % adicional USD 1.259,676

Valor total a cancelarse USD 13.856,436

Una vez el expediente administrativo se encuentre completo, esta acta se someterá a la aceptación por parte del Concejo Municipal del cantón la (sic) Joya de los Sachas, según lo prevé el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

(...) El pago del valor acordado se realizará a la finalización de los trámites de inscripción que no podrá exceder de 60 días término desde la fecha de aprobación de la presente Acta por parte del Concejo Municipal.

2. ACTA TRANSACCIONAL

1. Una vez concluida la negociación y llegando a un acuerdo en el precio final del inmueble afectado a ser cancelado y la forma de pago del mismo por la expropiación del predio; el expropiado a través de su apoderado (sic) declara que con el pago del precio total que consta en el avalúo pericial realizado por el perito avalado por el Concejo (sic) de la Judicatura y que cuantifica en USD. 35.000,00 dólares; que se agrega para efectos de pago correspondiente por el terreno que ha sido expropiado y que no iniciará acción administrativa ni judicial alguna en contra del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, por este concepto...

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

3. APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

En razón de lo dispuesto por parte del artículo 331, letra j) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de lo resuelto por el mismo Órgano Colegiado, la ejecución de la presente Acta queda condicionada a la aprobación por parte del Concejo Municipal del cantón la (sic) Joya de los Sachas...”

3.- Mediante Certificación de Bienes Raíces de fecha 10 de febrero de 2023 suscrito por el Arq. Jorge Sánchez E. y Ab. Eduardo Moreira Vélez en sus calidades de jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros y Analista de la Unidad de Avalúos y Catastros, respectivamente, del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, establecen los siguientes datos:

“LA UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS CERTIFICA QUE UNA VEZ REVISADA LA BASE DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO CATASTRAL (SIGC) Y LOS CATASTROS FÍSICOS DEL AÑO EN CURSO DEL CANTÓN SE CONSTATA QUE EL/LA SEÑOR/A ARMAS IBUJES WILSON GERMAN, CON CEDULA DE IDENTIDAD / RUC N° 0400669214 REGISTRA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE DETALLADO A CONTINUACIÓN:

CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL	2203500201029008000000
SUPERFICIE	2.939,07 M2
PREDIO	URBANO LOTE #008 MANZANA #029 SECTOR #01 ZONA #02
DIRECCIÓN	PASAJE SIN NOMBRE
CANTON	LA JOYA DE LOS SACHAS
PARROQUIA	LA JOYA DE LOS SACHAS
BARRIO/LOTIZACIÓN	AREA DE EXPANSION URBANA SECTOR LOS LAURELES

AVALUO TERRENO	\$ 11.638,72
----------------	--------------

AVALUO EDIFICACION	\$ 00.00
--------------------	----------

VALOR DE LA PROPIEDAD	\$ 11.638,72
-----------------------	--------------

(...)"

4.- El 8 de agosto del 2023 se suscribe la Escritura Pública de Transferencia de Dominio por Razón de Declaratoria de Utilidad Pública y Expropiación, celebrada ante el Notario Único del cantón Cuyabeno e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas el 29 de agosto del 2023, del bien inmueble de la superficie de 2.939,07 m² de propiedad del señor Wilson Germán Armas Ibujés y por un valor a cancelar de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

TREINTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

A. BASE LEGAL:

1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

“**Art. 225.**- El sector público comprende:

(...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado...”

“**Art. 226.**- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

“**Art. 233.**- Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos...”

“**Art. 323.**- 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.”

1. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“**Art. 446.- 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...”

“**Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública.**- Para realizar expropiaciones, las máximas

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

(...) Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”

Art. 452.- 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...”

1. LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA:

“Art. 58.- 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 traslaticio de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.”

“Art. 58.1.- 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 acomode a la normativa.

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 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

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.”

“Art. 58.2.- 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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

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.”

1. REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA:

“Art. 217.- Avalúo.- El precio del bien inmueble se establecerá en función del avalúo que consta en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el bien inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado realizará el avalúo si es que, habiendo sido requerido el municipio, no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición.

Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar.”

A. ANÁLISIS:

Para el caso en análisis se debe partir del principio de legalidad establecido en el artículo 226 de nuestra Norma Suprema, a través del cual impone a los servidores públicos enmarcar sus actuaciones solamente en lo que la ley faculta.

De los antecedentes fácticos y la base legal transcrita en el presente informe, en atención al principio de legalidad referido en líneas anteriores, queda establecido que las entidades del Sector Público, entre las que se encuentran los GAD's Municipales, cuentan con la facultad Constitucional y legal de expropiar bienes de propiedad de particulares, pues su destino es la satisfacción de necesidades colectivas, acorde a los fines y competencias que

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

le son propias.

En este mismo orden de ideas, queda establecido que el precio que la Entidad expropiante fija como justo precio por un bien inmueble objeto de expropiación, está dado en base a parámetros determinados de manera expresa en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el cual se establecerá en función del avalúo que consta en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio, correspondiente al año anterior al anuncio del proyecto o la declaratoria de utilidad pública, valor que puede mejorarse máximo hasta un 10% en una negociación la cual se realiza dentro de los 30 días posteriores a la notificación con la declaratoria de utilidad pública.

En caso de no llegar a un acuerdo en la negociación sobre el justo precio la ley determina que el propietario puede 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, en dicho proceso judicial, el juez, a pedido de las partes, podrá solicitar al órgano rector del catastro nacional georreferenciado informe sobre si la metodología empleada por el GAD municipal 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.

Como queda establecido, por mandato legal, el valor a cancelar como justo precio en un proceso de expropiación de un bien inmueble, parte necesariamente del valor que consta en el catastro municipal, el cual se puede mejorar hasta un 10% adicional en caso de llegar a un acuerdo o sobre la decisión del juez en el caso del juicio de expropiación; la ley no contempla otra forma de aumentar o mejorar el valor establecido en el catastro municipal dentro de un proceso de declaratoria de utilidad pública.

Para el caso en análisis, si bien se cumplió con el proceso de declaratoria de utilidad pública, en el acta de negociación proceden a mejorar el precio del bien inmueble más allá del porcentaje del 10% establecido en la ley, pues el valor del área declarada de utilidad pública, acorde al avalúo catastral, es de USD. 11.638,72; sin embargo, en el acta de negociación, por la misma área declarada de utilidad pública, acuerdan cancelar el valor de USD. 35.000,00, es decir se triplicó el valor establecido en el catastro municipal con el simple argumento de que existe un informe realizado por un perito, cuando esta opción no es un mecanismo establecido en la ley con el fin de mejorar el precio a cancelar por efectos de la expropiación.

Conforme lo establecido en el Acta de Negociación celebrada el 4 y el 8 de junio del 2021, en el numeral 3 se estipula: “En razón de lo dispuesto por parte del artículo 331, letra j) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de lo resuelto por el mismo Órgano Colegiado, la ejecución de la presente Acta queda

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

condicionada a la aprobación por parte del Concejo Municipal del cantón la (sic) Joya de los Sachas.”; se debe verificar si en las fechas posteriores a la celebración de la referida Acta de Negociación, el Concejo Municipal aprobó la misma.

A. CRITERIO:

Con las consideraciones de hecho y de derecho establecidas en forma precedente en el presente informe, es criterio de esta Procuraduría Síndica que **NO ES LEGAL NI PROCEDENTE** que el GAD Municipal de La Joya de los Sachas en los procesos de declaratoria de utilidad pública, establezca convencionalmente un precio que exceda 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, acorde a lo preceptuado en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En consecuencia No es legalmente procedente cancelar el valor de USD. 35.000,00 fijado en el Acta de negociación por el inmueble descrito en la Resolución Administrativa No. 001-A-EXPROPIACIÓN-GADMCJS-2020, de fecha 18 de noviembre del 2020, emitida por el Dr. Luís Cordones Mejía, en su calidad de Alcalde, mediante la cual declara de utilidad pública con fines de expropiación, un área de terreno de la superficie de 2.939,07 metros cuadrados de propiedad del señor Wilson Germán Armas Ibjujés y desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en la zona rural de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, con el fin de destinarlo a la “implantación de la planta de tratamiento de aguas servidas de los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial del barrio Los Laureles, pues su valor se aumentó en un 300%, por encima del 10% permitido por ley.

En atención a lo dispuesto en el numeral 3 del Acta de Negociación celebrada el 4 y 8 de junio del 2021, solicito comedidamente se digne requerir a Secretaría de Concejo y General certifique si el Concejo Municipal aprobó la referida Acta.

En caso de no existir resolución del Órgano Legislativo del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, se deberá insertar dentro del Orden del Día de la sesión que estime pertinente a efecto de que el Concejo Municipal resuelva lo que en derecho corresponda respecto al presente expediente administrativo.

Con la resolución de Concejo se deberá notificar al propietario del bien inmueble señor Wilson Germán Armas Ibjujés, por intermedio de su apoderada la señora Derma Domitila Sánchez Velasco.

Las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

las Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de Recursos Públicos, emitidas por la Contraloría General del Estado, en su Art. 1 y la Norma de Control Interno No. 100-01 determinan como responsabilidad de los servidores públicos, a través del control interno, el proporcionar seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales y la protección de los recursos públicos, y la NCI 300 Evaluación del riesgo que establece la obligación de establecer mecanismos necesarios para identificar, analizar y tratar los riesgos a los que está expuesta la organización para el logro de sus objetivos. El riesgo es la probabilidad de ocurrencia de un evento no deseado que podría perjudicar o afectar adversamente a la entidad o su entorno. La máxima autoridad, el nivel directivo y todo el personal de la entidad serán responsables de efectuar el proceso de administración de riesgos, que implica la metodología, estrategias, técnicas y procedimientos, a través de los cuales las unidades administrativas identificarán, analizarán y tratarán los potenciales eventos que pudieran afectar la ejecución de sus procesos y el logro de sus objetivos; en virtud de lo cual me permito realizar las observaciones anteriormente anotadas, sin perjuicio de otras que las demás servidoras y servidores públicos de la Municipalidad se permitan aportan en bien del interés público que representamos, el cumplimiento de los objetivos institucionales y la plena vigencia de los derechos constitucionales; solicitándole además disponga la observancia y acatamiento de las Normas de Control Interno emitidas por la Contraloría General del Estado y el marco legal que rige al sector público.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-DGF-2022-2964-M-GD

Anexos:

- Armas Ibujes20221206_08584752.pdf
- cert. 1477 expropiac.pdf
- escritura expropiacion Laureles20240806_15141053.pdf

NUT: GADMCJS-2022-13316

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0593-M-GD

La Joya de los Sachas, 06 de agosto de 2024

