



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

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 421-A-GADMCJS-2018

TLGO. RODRIGO FABIÁN ROMÁN GALARZA  
ALCALDE DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS

### CONSIDERANDO:

**QUE:** en el inciso segundo del artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador se 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 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé en el inciso primero: "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".

**QUE:** La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en el Art. 58 inciso segundo, establece: "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:** La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en el Art. 58.1, prevé: “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 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.

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





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

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



venta”.

**QUE:** La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en el Art. 58.2, prevé: “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:** La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo en el Art. 66 prevé: “Anuncio del proyecto.- 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".

**QUE:** Con fecha 09 de abril del 2018, la Ing. Myrian Elisabeth Quispe Caiza en calidad de Fiscalizadora del Departamento de Obras Públicas emite un Informe de Fiscalización N°005-MEQC-2018, en el cual da a conocer, que la Fiscalización en conjunto con el Contratista, Administrador del contrato y equipo de topografía del Departamento de Planificación, nos pudimos dar cuenta que en el área verde del barrio Jaime Roldos, existe difícil acceso y dos esteros que cruzan por el proyecto de construcción de la cancha de indor, graderíos y caseta móvil, y no es factible su implantación por la topografía e inestabilidad del terreno; por lo que una vez revisado el plano original catastral se verificó que el área verde del barrio es inestable para su construcción, siendo necesario buscar otro sitio o la expropiación del terreno junto al área verde del barrio Jaime Roldos.

**QUE:** Con oficio N°100-DP de fecha 17 de abril del 2018 el Arq. Luis Efraín Pincha Topa, en calidad de Director de Gestión de Planificación, menciona que una vez que se ha realizado la inspección se puede constatar que existe un predio ubicado en el barrio Jaime Roldos Aguilera, catastrado de la siguiente manera: zona 01, sector 07, manzana 24, lote 02, perteneciente al señor Rodríguez Cusangua Dimas Alberto, revisado el informe de fiscalización se considera factible la recomendación de expropiación, por lo que hecho el análisis pertinente se considera necesario se declare de utilidad pública el bien inmueble antes indicado.

**QUE:** Con fecha 03 de abril del 2018 el Dr. Aurelio Orozco en calidad de Registrador de la Propiedad, emite ficha registral N°15564, del lote de terreno urbano número 02, manzana 24, sector 07, zona 01, barrio Jaime Roldos, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, en el cual se verifica que el propietario es el señor Rodríguez Cusangua Dimas Alberto y que sobre dicho bien no pesa ningún gravamen.

**QUE:** Con fecha 18 de mayo del 2018, el Arq. León Cabay en calidad de Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros emite un oficio N°GADMCJS-UAC-2018-023-OF, en el que indica que una vez revisada la base del Sistema de Gestión ERP-CABILDO-Módulo Catastro, el plano base catastral de la ciudad y realizada la inspección de campo, se constató el registro catastral del lote número 02, manzana 24, sector 07, zona 01, barrio Jaime Roldos, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana.





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

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



**QUE:** Con certificación N°007-UOT-GADMCJS-2018 de fecha 30 de mayo del 2018, el Ing. Jimmy Alulema en calidad de Jefe de Ordenamiento Territorial, en la cual certifica: "Que la construcción de cuatro canchas de ecuavoley, una cancha de indor, 5 graderíos y 3 casetas móviles en el área verde de los barrios Alborada, Jaime Roldos, y Sindicato de Choferes de la cabecera parroquial La Joya de los Sachas; está bajo los lineamientos de planificación del Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial del cantón La Joya de los Sachas".

**QUE:** Con Oficio N° 139-DP de fecha 31 de mayo del 2018, el Arq. Luis Efraim Pincha Topa, en calidad de Director de Gestión de Planificación, informa sobre el área de influencia del proyecto a ejecutarse en el lote antes mencionado se considera de equipamiento Barrial, con un radio de influencia de 400 metros, tipo de beneficio local, por lo tanto el área de influencia directa es Barrial, además adjunta plano de influencia.

**QUE:** Con Oficio N° GADMCJS-DGOP-JUF-2018-377-OF fecha 05 de junio del 2018, el Ing. Víctor Orlando Tello González en calidad de Jefe de la Unidad de Fiscalización y con Informe de Fiscalización N°006-MEQC-2018 la Ing. Myrian Elisabeth Quispe Caiza en calidad de Fiscalizadora de Obras Públicas, informan la fecha de inicio de la obra: 28 de marzo del 2018; plazo contractual: 135 días calendario; terminación contractual: 10 de agosto del 2018; suspensión de la obra: 01 de junio del 2018.

**QUE:** Con fecha 16 de julio del 2018, la Ing. Rocío Durango en calidad de Directora de Gestión Financiera y el Ing. Marco Criollo en calidad de Jefe de Presupuesto, emiten la certificación presupuestaria N° 1848, por el valor de USD 12.935,48.

**QUE:** Con Informe Jurídico N° 119-MF-PS-GADMCJS-2018, de fecha 31 de julio del 2018, el Dr. Marco Antonio Fúel Portilla, en calidad de Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, concluye que es pertinente realizar la Declaratoria de Utilidad Pública, toda vez que se ha cumplido con lo dispuesto en el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

**QUE:** Luego del cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley, se concluye que es necesario Declarar en Utilidad Pública con fines de expropiación y de ocupación inmediata del bien inmueble mencionado anteriormente.

Por lo expuesto de conformidad a lo establecido en el artículo 323 de la Constitución de la República; el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Declarar de Utilidad Pública con fines de expropiación y de ocupación inmediata el bien inmueble signado con el N° 02 de propiedad del señor Rodríguez Cusangua Dimas Alberto, ubicado en la manzana 24, sector 07, zona 01, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE.- Con áreas verdes en 30 metros; SUR.- Con terrenos del señor Humberto Ramírez en 30,50 metros; ESTE.- Con pasaje en 30 metros; OESTE.- Con lotes 1 y 3 en 34,50 metros. De una superficie total de 967,50 metros cuadrados; por

el valor de USD 12.935,48, del cual se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el propietario esté adeudando, por así disponerlo el Art. 452 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

**SEGUNDO.-** El bien inmueble descrito en el párrafo anterior, se destinará para el proyecto de construcción de una cancha de ecuavoley, graderíos y casetas móviles.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento del Pleno del Concejo la presente Declaratoria, conforme lo establece el Art. 57 literal I) del COOTAD.


**CUARTO.-** Disponer que a través de Secretaría General se notifique con esta Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y ocupación inmediata al señor Rodríguez Cusangua Dimas Alberto y al Registrador de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas, tal como lo estipula el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

**QUINTO.-** Forman parte de esta Resolución todas las comunicaciones e informes que se exponen en sus considerandos.

**SEXTO.-** Publíquese esta Resolución en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

**SÉPTIMO.-** Cumplidas las disposiciones de esta resolución, se informará a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, para que se continúe con el trámite previsto en la ley.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 04 días del mes de septiembre del 2018.

  
Tlco. Rodrigo Fabián Román Galarza  
**ALCALDE DEL GADMCJS**  
Revisado por: Dr. Marco Fúel  
Elaborado por: Abg. Magaly C.

