

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0320-2021-A-GADMCA

Ing. Rodrigo Rea Yanes
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAU SÍ**

CONSIDERANDO:

Que, 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 Constitución de la República;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 790 del 5 de julio de 2016 consagra en el artículo 60 como uno de los instrumentos para regular el mercado del suelo el “*anuncio del proyecto*”;

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, 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...”.

Que, el artículo 58.1. de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: “*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... ”.

Que, el artículo 66 de la 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.”.

Que, por ser el anuncio del proyecto un acto administrativo, el mismo debe ser motivado, ya que constituye un acto del poder público, de acuerdo con el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República;

Que, el Alcalde del cantón Alausí, en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 60 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es competente para realizar el anuncio del proyecto y demás actos relacionados directamente con el mismo, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en concordancia con el artículo 58 y siguientes de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Que, por medio del Oficio S/N de fecha 25 de mayo de 2021, el Sr. Ángel Silva, Presidente de la Comunidad de Cobshe Bajo solicitó al Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Alausí: *“...la EXPROPIACIÓN Y JUSTIFICACIÓN y también NOS COLABORE ECONÓMICAMENTE, para la adquisición de un terreno tras el Dispensario médico, para adecuar la Plaza Taurina dicha obra será de gran beneficio para toda la comunidad.”.*

Que, mediante providencia de adjudicación No. 1911H03943 suscrita por el Director Distrital Chimborazo de la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, se adjudica al señor Silva Barragán Cesar Ildauro, un lote de terreno ubicado en el sector: COBSHE BAJO, de la parroquia: ACHUPALLAS, cantón: ALAUSÍ, con una superficie de 0,2466 HAS, lote denominado LA PAMPA, con linderos definidos.

Que, mediante Certificado de Gravamen de fecha 07 de septiembre de 2021 emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Alausí, se evidencia que la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, adjudica al señor Cesar Ildauro Silva Barragán, soltero, el lote terreno denominado LA PAMPA de la superficie de 0.2466 has, ubicado en el sector de

Cobshe Bajo, de la parroquia Achupallas, linderado: Norte, carretera pública; sur, camino público; este, con dispensario médico; oeste, con camino público, mismo que no verificado que ha sido no soporta gravamen alguno.

Que, mediante Oficio Nro. ALAUSI-DF-PRE-2021-0001-OI de fecha 05 de noviembre de 2021, el Director Financiero, certifica que existe disponibilidad presupuestaria, con el siguiente detalle:

Partida	Obra	Monto
8.4.03.01.006.21	EXPROPIACIÓN DEL TERRENO COMUNIDAD COBSHE BAJO, PARROQUIA ACHUPALLAS, CANTÓN ALAUŚÍ	\$ 2.301,23
PGR; 310 DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		

Que, mediante Oficio Nro. ALAUŚÍ-DP-UAC-2021-0034-OI de fecha 05 de octubre de 2021, el Jefe de Avalúos y Catastros, remitió al Jefe de la Unidad de Proyectos, el Informe preliminar de valoración catastral, mismo que en su parte pertinente señala:

“...CONCLUSIONES

Considerando en cuenta que hipotéticamente, la fecha de ANUNCIO DE PROYECTO se realizará en el presente año (2021), el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial al año anterior al anuncio de proyecto corresponderá a la emisión del 01/01/2020, con el siguiente detalle: Clave catastral 0619018828882800 (Nueva: 06 02 51 100 100 188 22 000 000 000), Avalúo Catastral \$ 2 092.03.

El presente informe corresponde a uno de los insumos requeridos para la conformación del correspondiente ANUNCIO DEL PROYECTO, con la finalidad de cumplir a cabalidad con los términos detallados en la Ley; que a su vez validará los avalúos señalados en este documento.

El presente informe NO CONSTITUYE UN INFORME DE VALORACIÓN DEFINITIVO, debido a que en concordancia con los Art. 58 y 58.1 de la Ley de Contratación Pública con se debe iniciar con el anuncio del proyecto y del precio fijado, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación.

Es necesario considerar también que, e l precio que se convenga por materia de expropiación 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.

RECOMENDACIONES

Se debe tomar en cuenta que, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en su Art. 5 expresa: “...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...**” (lo resaltado me corresponde); en atención a aquello, se requiere generar el **INFORME DE VALORACIÓN DEFINITIVO POSTERIOR AL ANUNCIO DEL PROYECTO.**

Se sugiere completar el expediente considerando la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que indica que a la declaratoria **se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos; y, el anuncio del proyecto**”.

Que, mediante Memorando No. 014-D.P-GADMCA-2021-ANBR de fecha 07 de octubre de 2021, la Analista de Límites, remitió al Jefe de la Unidad de Proyectos el certificado de no oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y le manifestó:

“...el predio que se encuentra en proceso para expropiación y posteriormente para la Construcción de una Plaza de Toros, está dentro de la categoría de ordenamiento territorial “Zona rural de conservación y recuperación ecológica para fomentar prácticas que favorezcan la recuperación de los ecosistemas y el turismo comunitario de naturaleza” Categoría 1 y “Zona rural de producción mixta enfocada en las buenas prácticas de recuperación y conservación del agua para promover el uso responsable de recursos naturales, protección de ecosistemas y resiliencia frente al cambio climático” Categoría 2. En el caso de los objetivos estratégicos de Desarrollo 2020-2023, esta actividad se encuentra en el marco del Objetivo 2 “Promover el desarrollo humano de la población mediante el fortalecimiento y acceso a espacios culturales y de recreación, el uso de espacios públicos integradores y servicios sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria.”.

Que, con fecha 30 de noviembre del 2021, por medio del Memorando Nro. ALAUSI-DP-POT-2021-0176-M, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial remitió a la Procuraduría Sindica, la siguiente información: 1. Anuncio del Proyecto para la CONSTRUCCIÓN DE LA PLAZA DE TOROS PARA LA COMUNIDAD, 2. Informe de valoración del predio a ser expropiado emitido por la Jefe de Avalúos y Catastros, 3. Perfil de proyecto CONSTRUCCIÓN DE LA PLAZA DE TOROS PARA LA COMUNIDAD, 4. Informe de No Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. 5. Certificado de Gravamen, 6. Informe de Riesgos. 7. Certificación Presupuestaria; y, 8. Documentos habilitantes.

Que, a efectos de realizar el anuncio del proyecto informo el área de influencia directa presentada por la Dirección de Planificación, ha sido definida en la Comunidad COBSHE BAJO, parroquia ACHUPALLAS, perteneciente al cantón ALAUSÍ.

Que, la expropiación afecta el total del predio LA PAMPA signado con el **código catastral No. 06 02 51 100 100 188 22 000 000 000**, de propiedad del señor Cesar Ildaura Silva Barragán.

Que, es necesario cumplir efectivamente con el anuncio del proyecto en los términos de ley respecto de la indicada implementación;

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO respecto a la expropiación total en un área de **2.466,00m²** del predio denominado **LA PAMPA**, con el **código catastral** No. 06 02 51 100 100 188 22 000 000 000, **para la implementación del proyecto “CONSTRUCCIÓN DE LA PLAZA DE TOROS PARA LA COMUNIDAD COBSHE BAJO, PARROQUIA ACHUPALLAS, CANTÓN ALAUSÍ”**, aceptando para el efecto las descripciones y definiciones realizadas por la Dirección de Planificación. Este anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras a ejecutarse al valor de la fecha de este anuncio público.

Artículo 2.- DISPONER LA PUBLICACIÓN DE ESTE ANUNCIO DEL PROYECTO en un diario de amplia circulación en la ciudad de Riobamba y en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Alausí.

Artículo 3.- DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO DEL PROYECTO al señor Cesar Ildauro Silva Barragán, propietario del bien inmueble.

Artículo 4.- DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO DEL PROYECTO a la Unidad de Avalúos y Catastros y al Registro de la Propiedad para que actúen de acuerdo al ámbito de sus competencias conforme lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 5.- De las notificaciones antes referidas **ENCÁRGUESE LA SECRETARÍA MUNICIPAL**. Su titular será responsable del cumplimiento efectivo de tales actos.

Artículo 6.- De las publicaciones **ENCÁRGUESE A LA PROCURADURÍA SINDICA**, conjuntamente con las Unidades de Comunicación Social y Tecnologías de la Información del GADMCA.

Dado y firmado en el despacho de la alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, **a los 23 días del mes de diciembre del año 2021.**

Ing. Rodrigo Rea Yanes

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

Elb. C.L.M. / Rev. R.Y.I