

## RESOLUCIÓN N°012-2017-AP

Arq. José Miguel Rubio Jaén  
DIRECTOR DE URBANISMO, AVALÚOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO

**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, 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 No 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.”

**QUE**, el artículo 66 de la Ley de Ordenamiento indicada 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 letra l) de la Constitución de la República;

**QUE**, el Alcalde de Guayaquil, en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 60 letra l) de el COOTAD me ha delegado la facultad 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 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

**QUE**, mediante oficio AG-2017-9043 del 20 de abril del 2017, el Alcalde de Guayaquil, en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 60 letra I) del COOTAD me ha delegado la facultad para realizar el anuncio de los proyectos 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 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

**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**, de acuerdo con el oficio AG-2017-14208 de junio 19 de 2017, fundamentado en el oficio N°. DUOT-CEUS-2017-9006 de mayo 17 de 2017, el señor Alcalde autoriza el inicio del procedimiento expropiatorio del predio identificado con el código catastral No. 48-1212-001, ubicado en la urbanización Veranda.

**QUE**, mediante oficio DUOT-CEUS-2017-9006 de mayo 17 de 2017, dirigido al Señor Alcalde de Guayaquil, se informa:

*“1. La compañía INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. como promotora de la Urbanización Veranda, ...//... destinó el solar N° 01 de la manzana N°1212 para instalaciones comunitarias de la Planta de tratamiento de aguas residuales, el galpón de hormigón armado para el acopio de desechos sólidos y la estación de bombeo de aguas servidas, bienes de servicio para beneficio de 460 familias que habitan en esta Urbanización.*

*Con pleno conocimiento la Inmobiliaria, sabiendo que esta área estaba destinada para instalaciones comunitarias y área de reserva municipal, constituyó hipoteca de dicho predio a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN, quien ejecutó la obligación contraída por el no pago y mediante juicio coactivo N° 57-2015, embargó, remató y adjudicó el mencionado solar N° 01 de la manzana 1212, al mejor postor, siendo la Compañía INMOBILIARIA DE WANG S.A., quien luego del trámite respectivo inscribió el predio a su favor el día 12 de Noviembre de 2016 y procedió a tomar posesión del mismo, derribando paredes y puertas por el lado de la Av. Narcisa de Jesús.*

*2. Dicho particular se denunció mediante oficios de fecha día 9 de Diciembre del 2016, a los funcionarios municipales, Ab. Xavier Narváez Valdivieso, DIRECTOR DE JUSTICIA Y VIGILANCIA y Arquitecto Eduardo Barcia Flores, SUBDIRECTOR DE USO DE SUELO, CONTROL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES de la Municipalidad de Guayaquil. Preocupados por ésta situación se realizaron gestiones en INTERAGUA S.A. para suscribir contrato de rehabilitación de la Estación de bombeo de AA.SS., lo cual no se pudo celebrar hasta que no se resuelva la denuncia presentada ante la Subdirección de Justicia y Vigilancia.*

*...//...*

*Señor alcalde, con los antecedentes expuestos....//... por estar el solar 1 de la manzana N° 1212, destinado al manejo sustentable del ambiente y bienestar colectivo de 460 familias que habitan en la Urbanización Veranda ...//... solicitamos a su Autoridad se sirva a declarar de Utilidad Pública y disponer la Expropiación del mencionado predio, acorde a lo establecido en el artículo 446 y 447 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización”.*

**QUE**, mediante oficio DUOT-CEUS-2017-9006 de mayo 17 del 2017, dirigido al señor Alcalde, en el análisis, se transcribe lo siguiente:

*“En el sistema eMAS de base de datos catastro municipal y en la base de datos del Registro de la Propiedad, el predio materia de consulta está identificado con el código 48-1212-001 y consta como propietaria la INMOBILIARIA DE WANG INMODEWANG S.A. con un área de 1334,74 m2. Cabe mencionar que según esta base de datos la manzana 1212 está conformada por un solo predio el 001 en el cual se construyó la planta de tratamiento y el centro de acopio.*

En el plano aprobado mediante **SMG-2013-09560** con resolución de alcaldía **SMG-AA-2013-221**) de Aprobación Definitiva del Rediseño de la Urbanización Veranda y la Autorización de Venta, se define a la mz. 1212 como de uso A.C.V.(lotes para comercio) para instalaciones comunitarias.

En Reglamento Interno Aprobado mediante **SMG-AA-2012-210** (\*último) mediante el cual se aprueba el Texto del Reglamento Interno Ampliatorio, en su Art. 8 referido a Normativa Aplicable en Áreas Comerciales, se hace constar la manzana 1212 como ACV (Área Comercial Vendible) destinada a Planta de Tratamiento; y; en su art. 9 referido a Normativa Aplicable en ACM (Área Cedida al Municipio) se estipula; que son las indicadas en el plano con la simbología de ACM y se hace constar a la Mz. 1212 destinada a Centro de Acopio como una de ellas, detallándose en el texto del art 9.1 en su segundo párrafo que una parte de la manzana 1212, está destinada para el Centro de Acopio de recolección de desechos sólidos no peligrosos que generen los moradores de la Urbanización Veranda.

Cabe indicar que este predio tiene dos afectaciones permanentes: la primera el paso de eje colector tubería 66, la cual consta en los planos definitivos aprobados de ésta urbanización, que afecta todo lo largo del lindero frontal hacia la Av. Narcisa de Jesús e impone una faja de servidumbre; y; a más de ello la afectación a la que se hace referencia en oficio **EOM-SCU-03847-2017** de INTERAGUA que determina la necesidad de la implementación de la estación de bombeo existente la cual evacua AA.SS. de la urbanización; por lo que dichas afectaciones limitarán cualquier uso que a futuro se le pudiere establecer a dicho predio”.

**QUE**, mediante memorando DAJ-EXP-2017-11032 de junio 23 de 2017, suscrito por la Ab. Daniela Freire A., Jefa del Área de Expropiaciones de Asesoría Jurídica, se solicitó a DUOT que remita la siguiente información:

1. **Anuncio del Proyecto**
2. **Informe de valoración**
3. **Informe técnico y justificativo**
4. **Informe de No Oposición**

**QUE**, a efectos de realizar el anuncio del proyecto informo el área de influencia presentado por la Subdirección de Proyectos Especificos DUOT:

El área de influencia directa es la comprendida por la Urbanización Veranda, la misma que beneficiarán a 460 familias que habitan en el sector, proyectos que se encuentran ejecutados.

#### **UBICACIÓN DEL PREDIO A SER EXPROPIADO URBANIZACIÓN VERANDA**



El predio a expropiarse forma parte de la Urbanización Veranda, localizado en la manzana 1212, destinándose para un centro de acopio de desechos sólidos no peligrosos ni contaminantes, una estación de bombeo, una planta de tratamiento de agua servida, adicionalmente, hay que considerar el área de servidumbre por el paso de eje colector tubería  $\Phi$  66.

**QUE**, la expropiación afecta totalmente el predio signado con el código catastral No 48-1212-01 de propiedad de Inmobiliaria De Wang INMODEWANG S.A.

**QUE**, es necesario cumplir efectivamente con el anuncio del proyecto en los términos de ley respecto de la indicada obra;

**EN cumplimiento** de la delegación referida del Alcalde de Guayaquil y de las normas citadas, que son de obligatoria ejecución, esta Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial a través de su titular.

## RESUELVE

**PRIMERO.- REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO** respecto a la expropiación de la infraestructura existente de la planta de tratamiento y centro de acopio construidas en el predio No 48-1212-01 (de acuerdo al oficio DUOT-CEUS-2017-9006 de mayo 17 de 2017 en la conclusión Pág 5), proyectos que se encuentran ejecutados, aceptando para el efecto las descripciones y definiciones realizadas por la Subdirección de Control de Edificaciones, Urbanizaciones y Usos de Suelo. Consiguiente el área de influencia del predio a expropiar definida por la Subdirección de Proyectos Específicos.

Código catastral	Área a expropiar	Propietario
48-1212-001	1.334,74m <sup>2</sup>	INMOBILIARIA DE WANG INMODEWANG S.A.

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.

**SEGUNDO.- DISPONER LA PUBLICACION** de este anuncio del proyecto en un diario de amplia circulación en la ciudad de Guayaquil y en la página electrónica de esta Municipalidad de Guayaquil.

**TERCERO.- DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO** al propietario del predio con código catastral N°. 48-1212-01, Inmobiliaria De Wang INMODEWANG S.A., necesario para la expropiación; como también al Subdirector de Catastro, al Subdirector de Proyectos Específicos y al Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

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

**DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DEL DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2017.**

**ARQ. JOSÉ MIGUEL RUBIO JAÉN**  
**DIRECTOR DE URBANISMO, AVALÚOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,**  
**DELEGADO DEL ALCALDE DE GUAYAQUIL**