RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADBAS-A-2026-161

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL CON FINES DE EXPROPIACIÓN TOTAL.

MGS. MARLON GUEVARA SILVA
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

El suscrito Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias:

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que para hacer efectivo los derechos a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente "las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.";

Que, el Art. 323, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"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 Art. 264 de la misma Carta Magna, dispone: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana."*;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 226 de la misma norma suprema, determina: *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.*;

Que, el numeral 1 y el literal l) del numeral 7 del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que corresponde a la autoridad administrativa o judicial garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las personas; y, que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá

motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su Art. 447, determina: *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.*
(...).

Que, conforme a lo previsto en el artículo 446 del COOTAD, 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 los mismos, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley, prohibiendo expresamente toda forma de confiscación;

Que, el artículo 274 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio."*;

Que, el mismo cuerpo legal, en su Art. 60 se refiere a las atribuciones del alcalde o alcaldesa y señala: "*Le corresponde al alcalde o alcaldesa, dispone: a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; (...);*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 59 del, establece: - El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral.;

Que, el artículo 55 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) d) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.";

Que, el Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que regula el procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles y cuyo texto señala: *"Art. 61.- Declaratoria de Utilidad Pública.- Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado, 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 y gestión del suelo. La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición".*

Que, el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su Art. 311, en su parte pertinente, textualmente establece: *Art. 311.- Declaratoria de utilidad pública.- Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad.*

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, *ninguna entidad u organismo público podrán contraer compromisos, celebrar contratos, ni autorizar o contraer obligaciones, sin la emisión de la respectiva certificación presupuestaria.*;

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-GPCI-2025-0156-M, de fecha 23 de octubre de 2025, la Arq. Joselyn Jasmin Tacuri Atiaja, Directora de Proyectos y Cooperación, solicita a la Dirección de Planificación se inicie el procedimiento de Expropiación de un lote de terreno para la ejecución del proyecto de repotenciación del sendero al mirador de la Virgen, para lo cual señala que, para la correcta ejecución del proyecto, resulta indispensable incorporar un área de terreno de 33 m2, identificado con la clave catastral Nro. 1802500106001002, de

propiedad de la Sra. Ortiz Aman Teresa Tomasa, ubicado de manera colindante al inicio del sendero. Su integración al proyecto permitirá: 1. Ampliar y ordenar el ingreso al sendero. 2. Generar un espacio armónico, seguro y accesible para peatones. 3. Mejorar la integración paisajística y la imagen urbana del sector. 4. Potenciar el atractivo turístico del sitio; en tal virtud, y en concordancia con lo establecido en el Artículo 8 de la Ordenanza que regula el anuncio de los Proyectos Objeto de Expropiaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baños de Agua Santa, solicito de manera atenta se inicien los trámites correspondientes para la declaratoria de utilidad pública y posterior expropiación del área mencionada, a fin de garantizar la ejecución oportuna de este proyecto de interés público y de trascendencia para la ciudad.

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-A-2025-3745-M, el señor Alcalde dispone a la Dirección de Planificación y Administración Territorial, se continúe con el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación, del lote de terreno de 33m2 junto al cementerio municipal y al sendero turístico a la Virgen, se actualice toda la documentación para el año 2026.

Que, el señor Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza, Jefe de Avalúos y Catastros, mediante Memorando GADBAS-UAC-2026-0156-M, de fecha Baños de Agua Santa, 17 de abril de 2026, certifica el avalúo catastral de la propiedad a expropiarse, documento en el cual señala lo siguiente:

"En lo dispuesto en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), el cual establece "En los procesos de expropiación o declaratoria de utilidad pública, el avalúo comercial del bien será determinado por la respectiva entidad municipal o metropolitana competente, correspondiente al año anterior al inicio del procedimiento de expropiación".

CATASTRO URBANO 2025	
Contribuyente	*ORTIZ AMAN TERESA TOMASA*
Clave Catastral	*1802500106001002*
Área de terreno	*33,00 m2*
Valor de terreno	*$ 3.432,00 USD*
Área de Construcción	*33,00 m2*
Valor de Construcción	*$ 3.933,61 USD*
Otras Inversiones	*$ 0,00 USD*
VALOR DE PROPIEDAD	***$ 7.365,61 USD***

Que **m**ediante Memorando Nro. GADBAS-GOP-2026-0561-M, de fecha 29 de abril de 2026, el Departamento de Obras Públicas remite la planimetría del lote de terreno de 33 m², ubicado junto al Cementerio Municipal y al sendero turístico que conduce a la Virgen, de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Aman, consecuentemente con fecha 8 de mayo de 2026, el Departamento de Avalúos y

Catastros del GADBAS procede con la revisión y georeferenciación del referido predio.

Que, la Dirección de Planificación mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-2849-M, de fecha 04 de junio de 2026, remite al señor Alcalde el Proyecto de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del predio Ubicado en el barrio San José, Sendero a la Virgen, cantón Baños de Agua Santa.

Que mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-2849-M, de fecha 04 de junio de 2026, elaborado por la Arq. Gabriela Marisol Razo Montenegro, Directora de Planificación y Administración Territorial remite la Memoria Técnica del Proyecto de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación del predio Ubicado en el Barrio San José, Sendero a la Virgen, cantón Baños de Agua Santa, que ha sido elaborado en cumplimiento de la Ordenanza que Regula el Anuncio de los Proyectos Objeto de Expropiaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa.

Que, el Mgs. Marlon Guevara Silva mediante Memorando GADBAS-A-2026-1660-M de fecha 08 de junio de 2026, señala que conforme a lo establecido en la Ordenanza que Regula el Anuncio de los Proyectos Objeto de Expropiaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa, específicamente en el artículo 8 y la disposición general cuarta dispone se ejecute todo el trámite administrativo interno que sea pertinente.

Que, anexo al Memorando Nro. GADBAS-GF-2026-1173-M, de fecha 06 de junio de 2026, el Tlgo. Francisco Rigoberto Grefa Rivadeneira, DIRECTOR FINANCIERO del GADBAS, emite la Certificación Presupuestaria Nro. 9917 **Partida:** 36184030100000000000100001, **Descripción** EXPROPIACIÓN VARIOS PREDIOS DEL CANTÓN, **Monto** USD $ 7.365,61.

Que mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-4701-M, de fecha 30 de septiembre de 2026, elaborado por la Arq. Gabriela Marisol Razo Montenegro, DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL emite el Certificado de NO OPOSICIÓN AL PDOT del PROYECTO DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN EL BARRIO SAN JOSE, SENDERO A LA VIRGEN, CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA

Que con Memorando Nro. GADBAS-GS-2026-0239-M, de fecha 07 de julio de 2026, emitido por la Secretaría General del Concejo, se notificó a la propietaria del bien inmueble objeto del proceso de expropiación, señora Teresa Tomasa Ortiz Aman, con la Resolución Administrativa Nro. GADBAS-A-2026-097, correspondiente al "Anuncio del Proyecto de Declaratoria de Utilidad Pública con Fines de Expropiación para el Mejoramiento del Sendero Turístico 'La Virgen", la referida notificación fue recibida personalmente por la señora Teresa Tomasa Ortiz Aman el 07 de julio de 2026, a las 16:30.

Que, Mediante Memorando Nro. GADBAS-GAJ-2026-0735-M, de fecha 05 de octubre de 2026 el Procurador Síndico Municipal emite el criterio Jurídico correspondiente, documento en el cual textualmente señala lo siguiente:

"CRITERIO JURIDICO

Con todo lo esgrimido, y al amparo de lo que consagra el Art. 323 de la Constitución de la República del Ecuador y por cumplir con los requisitos exigidos en el Art. 447 del COOTAD; así como en el Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por cumplir con los requisitos exigidos por la norma legal vigente y contar con recurso económico suficiente para cubrir el valor catastral, es criterio de quien suscribe en función de Procurador Síndico, que, es legal y procedente que se Declare de Utilidad Pública y de Interés Social".

Que, Mediante Memorando Nro. GADBAS-A-2026-3040-M, de fecha 06 de octubre de 2026 el señor alcalde señala que se acoge el criterio jurídico, por lo que dispone la elaboración de la Resolución Administrativa de expropiación.

En uso de las atribuciones y facultades legales conferidas en la Constitución de la República del Ecuador, en especial los Arts. 60 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en mi calidad de Alcalde y máxima autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa,

RESUELVO:

Art. 1.- Declarar de Utilidad Pública y de Interés Social, con fines de expropiación total y de ocupación inmediata a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, el predio total de 33m2, de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán portadora de la cédula de ciudadanía 160032604-3, conforme consta de la Ficha Registral – Bien Inmueble 00013740 de fecha 07 de abril de 2026, emitida por el Abg. Fausto Alfredo Mayorga Cabrera, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Baños de Agua Santa, cuyas características, especificaciones y linderos son las siguientes:

DATOS DEL PREDIO:

PROPIETARIO:	Teresa Tomasa Ortiz Amán.
Clave Catastral:	1802500106001002
Provincia:	Tungurahua.
Cantón:	Baños de Agua Santa.
Parroquia:	Matriz.
Sector:	Barrio El Obrero San José.

LINDEROS:

NORTE:	11,00m. Con predios del cementerio municipal;
SUR:	10.70m. Con graderíos sendero a la Virgen
ESTE:	3.50m. Con calle Misioneros Dominicanos,

OESTE: 2.60m. Con predio municipal

DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN:
ÁREA TOTAL DEL LOTE: 33m2
ÁREA A DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA: 33m2

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE: USD $ 7.365.61 (SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA, con 61/100).

Art. 2.- Destinar el área afectada de los bienes inmuebles, motivo de la declaratoria de utilidad pública para la ejecución del Proyecto denominado "MEJORAMIENTO DEL SENDERO TURISTICO A LA VIRGEN", conforme a lo dispuesto en los Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Para tal efecto, se agrega como documentos habilitantes de este acto administrativo, los siguientes:

a) Anuncio del proyecto;
b) Informe de la autoridad competente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido;
c) Ficha Registral – Bien Inmueble 00013740, del Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Baños de Agua Santa;
e) Informe de valoración del bien; y,
f) Certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto.

Art. 3.- Conforme a los datos contenidos en el Memorando Nro. GADBAS-UAC-2026-0156-M, de fecha Baños de Agua Santa, 17 de abril de 2026, emitido por el señor Mgs. Víctor Hugo Redrobán Portalanza, JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS del GADBAS y lo dispuesto en los Arts. 61 y 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el precio que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, pagará a la propietaria del bien inmueble, por el área total antes singularizado es el valor de USD $ 7.365,61 (SIETE TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA, con 61/100).

Art. 4.- Disponer a la Dirección Financiero que del precio que cancele por indemnización el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, por el área total del bien inmueble declarado de utilidad pública, deduzca los valores que corresponda a la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario, de existir; y, los tributos: impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras, que se mantuvieran impagos; en

estricto cumplimiento de lo que determina los incisos sexto y séptimo del Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 5.- Notificar con la presente Resolución de la Declaratoria de Utilidad Pública, dentro de los tres días de haberse expedido, a los propietarios del bien inmueble afectado, de acuerdo con lo prescrito en el tercer inciso del Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

La notificación se hará por cualquiera de los medios permitidos en el artículo 165 del Código Orgánico Administrativo, de lo cual se dejará constancia, con indicación del lugar, día y hora de la diligencia.

Art. 6.- Disponer a la Secretaría del Concejo Municipal, que notifique la presente Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, a las siguientes dependencias del GADBAS, para los fines pertinentes: Dirección Financiera para los fines previstos en el Art. 456 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, Jefatura de Avalúos y Catastros para los fines catastrales.

Art. 7.- Fijar el plazo de treinta (30) días posteriores a la notificación de la presente resolución para buscar un acuerdo directo entre las partes, tiempo en el que se podrá convenir el precio justo, mismo que no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, de acuerdo con lo prescrito en el primer y segundo inciso del Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

De existir acuerdo se firmará el acta correspondiente, que se agregará a la escritura de transferencia de dominio, la que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art. 8.- Establecer que expirado el plazo de los treinta (30) días, referido en el artículo anterior, sin que sea posible un acuerdo directo sobre el precio del inmueble, la administración municipal emitirá el acto administrativo de expropiación, con ocupación inmediata, tomando en consideración que su ocupación se legitimará con la demanda de pago por consignación, misma que será realizada ante los jueces competentes, teniendo como precio el señalado en el Art. 3 del presente acto administrativo, dejando a salvo el derecho del propietario para impugnarlo ante las y los jueces competentes, exclusivamente en cuanto al justo precio, mediante juicio de expropiación, conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico General de Procesos y lo prescrito en el inciso primero del artículo 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 9.- Disponer que la presente resolución, se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Baños de Agua Santa, de modo que el área del terreno declarado de utilidad pública quede libre, y se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del GADBAS en caso de

embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes, conforme lo previsto en el quinto inciso del Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, concomitante con la disposición contenida en el inciso tercero del Art. 311 de su Reglamento General.

Art. 10.- Disponer a la Unidad de Sistemas proceda con la publicación de la presente Resolución Administrativa en la página web institucional www.municipiobanos.gob.ec.

Art. 11.- Encargar la ejecución de la presente resolución a los siguientes funcionarios:

a) De la notificación al propietario, a la Secretaría del Concejo Municipal.
b) De la negociación, a la Procuraduría Síndica Municipal del GADBAS.

De existir acuerdo se recogerá la firma del propietario en el Acta correspondiente y se remitirá al señor Alcalde del GADBAS, para la correspondiente suscripción y se continuará con el trámite para la transferencia de dominio.

De no existir acuerdo, se emitirá un informe y el acta de imposibilidad de acuerdo al señor Alcalde del GADBAS, para la firma y se procederá conforme lo dispone el artículo 8 de la presente Resolución.

Art.12.- Poner en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el literal l) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía de la ciudad de Baños de Agua Santa a los siete días del mes de octubre de 2026.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARLON FABRICIO
GUEVARA SILVA

Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva
ALCALDE DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA