RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADBAS-A-2026-168

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN PARCIAL.

Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 323, de la Constitución de la República del Ecuador, consagra: "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 Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 7. 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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Constitución de la República del Ecuador, 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 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 artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 artículo 59 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Art. 55 literal g) 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: (...) g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.";*

Que, el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, textualmente establece: *"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. Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación. Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial. 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.".*

Que, el Art. 452 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: *"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. Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado. En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas";*

Que, el Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, indica que: *"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 georreferenciado, 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. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el o los inmuebles expropiados queden libres; y además que se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen u órdenes judiciales, salvo que sea a favor de la entidad que realiza la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez o a cualquier otra autoridad relacionada, la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar u otras, para los fines consiguientes. La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia Ley";*

Que, el Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: *"Negociación y precio. - Notificada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, dentro del término máximo de treinta (30) días contados desde la notificación de la resolución respectiva. De llegarse a un acuerdo dentro del plazo establecido en el inciso anterior, se procederá con la celebración de la respectiva escritura pública de compraventa entre la institución pública y el administrado, en la cual se hará constar de manera expresa la autorización del propietario a la institución pública, para que entre en ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se deberá realizar previamente el pago correspondiente. El precio acordado no podrá exceder el 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 pago del precio acordado no podrá exceder, en ningún caso, el plazo de un mes contados a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa. El servidor responsable de la retención indebida del pago será sancionado de conformidad con esta Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades que se originaren por la falta de pago. El Notario Público se elegirá por sorteo solicitado al Consejo de la Judicatura, en el cantón donde se encuentra el inmueble expropiado.

Los gastos que se generen en la celebración de la escritura pública de compraventa, impuestos, tasas y contribuciones, correrán por cuenta de la institución pública, con las excepciones previstas en la Ley. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta";

Que, el Art. 311 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: *"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. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan. La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública".*

Que, el Art. 312 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, indica: *"Precio. - El precio se determinará conforme lo determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del precio, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años; tal valor se descontará del precio a pagar";*

Que, el Art. 313 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, indica: *"Notificación de la declaratoria de utilidad pública o interés social. - La notificación de la declaratoria de utilidad pública a las personas cuyo domicilio o correo electrónico no sea posible determinar, se realizará mediante dos publicaciones en días diferentes y en un periódico de amplia circulación del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble objeto de la declaratoria.";*

Que, el Art. 314 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: *"Acta de acuerdo. - El acuerdo del que trata el Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), se incorporará en un acta que será suscrita por la máxima autoridad de la institución pública o su delegado y el o los propietarios del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública; este acuerdo, obligará al propietario a la suscripción de la escritura de compraventa a favor de la institución que emitió el acto administrativo.*

Que, el Art. 315 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, prevé: *"Acuerdo posterior al plazo. - Si se llegare a un acuerdo entre las partes fuera del plazo establecido en el Art. 62 de la LOSNCP y antes de que se presente la demanda de la que trata el Art. 63 Ibidem, este será válido y obligará al propietario o propietarios del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública a suscribir la respectiva escritura de compraventa";*

Que, el Art. 316 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: *Ocupación inmediata. - La ocupación inmediata también procederá incluso si todavía no se hubiera realizado el pago, siempre que en el acta de acuerdo o en la escritura pública de compraventa, el propietario, libre y voluntariamente, conforme al Artículo 11 del Código Civil, autorice a la entidad pública la referida ocupación del inmueble sin preceder el pago. En cualquier caso, el pago se realizará conforme el inciso tercero del Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública";*

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, la Corte Constitucional del Ecuador, en Sentencia No. 1158-17-EP/21 (Caso Garantía de la motivación) Juez Constitucional ponente: Alí Lozada Prado, párrafo 62 expresamente consta: *"A la hora de evaluar si las fundamentaciones normativa o fáctica de una argumentación jurídica son suficientes, se debe tener en cuenta, no solamente el contenido explícito del texto de la resolución, sino también su contenido implícito, pues no cabe esperar que dicho texto exprese todos los componentes del razonamiento. En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha señalado: para que una motivación sea suficiente es preciso que reúna ciertos elementos argumentativos mínimos. Esto exige que los razonamientos que componen esos elementos mínimos deben estar suficientemente explícitos en el texto de la motivación; lo que no implica, sin embargo, que todas y cada una de las premisas y conclusiones de esos razonamientos deban estar explícitas en dicho texto, algunas de ellas bien pueden estar implícitas o sobreentendidas. Para identificarlas, es preciso atender al contexto de la motivación, lo que, por lo demás, es indispensable para una lectura cabal de cualquier texto. […]. Cabe aclarar, eso sí, que la existencia de las mencionadas premisas implícitas no exonera del cumplimiento de los elementos mínimos para que una motivación sea suficiente; una cosa es ser consciente de que los textos en ocasiones tienen significados sobreentendidos y otra, adjudicar a un texto un contenido extraño a él";*

Que, la Asamblea Nacional Constituyente, mediante DECRETO: Dado en Quito, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional Constituyente, a dos días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, Elevó a categoría de Cantón a la actual parroquia de Baños, provincia de Tungurahua, actualmente Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baños de Agua Santa, publicada en el Registro Oficial Núm. 163- Diciembre 16; es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Está integrado por las funciones de participación ciudadana; legislación;

fiscalización; y, ejecutivas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es el cantón Baños de Agua Santa, legalmente representado por el señor Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva, en su calidad de Alcalde, conforme consta de la ACCIÓN DE PERSONAL JRTH-076-2023;

Que, mediante documento GADBAS-UDAG-2025-2025-8449-E, el señor Presidente del Barrio Pititig, solicita la recuperación del terreno ubicado en la entrada del Barrio Pititig, reconocido actualmente como Geositio Encañonado San Martin, espacio que por más de 50 años ha sido utilizado como punto de encuentro barrial conocido como Plazoleta de San Martín; pedido ante el cual, mediante Memorando Nro. GADBAS-A-2025-3383-M, de fecha 11 de noviembre de 2025, el señor Alcalde dispone a la Dirección de Planificación y Administración Territorial y Procuraduría Síndica del GADBAS, proceda a realizar los trámites Administrativos pertinentes para la Declaratoria de Utilidad Pública del citado bien inmueble.

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-3063-M, de fecha 19 de junio de 2026, la Mgs. Gabriela Marisol Razo Montenegro, Directora de Planificación y Administración Territorial, solicita: **1.-Director de Obras Públicas.-** se requiere verificar y determinar técnicamente, mediante replanteo o levantamiento planimétrico según corresponda, las áreas de ambos predios que actualmente estarían siendo ocupadas por la "Explanada de San Martín de Porres" pertenecientes a: **Lote 1:** Predio de propiedad del señor José Ricardo Chávez Aldaz, con clave catastral 1802500108031075; **Lote 2:** Predio de propiedad de Bonilla Silva Gloria Olga y Silva Llerena Héctor Homero, con clave catastral 1802500108046023. **2. A la Procuraduría Sindica**: dentro del ámbito de sus competencias y para la conformación del expediente administrativo correspondiente, se sirva remitir a esta Dirección la documentación habilitante relacionada con los bienes inmuebles involucrados en el proceso, esto es: fichas registrales de los predios, escrituras públicas que permitan verificar la titularidad de dominio, así como los formularios en blanco de IPRUS, Bienes Raíces y Actualización Catastral, documentos que resultan necesarios para continuar con el trámite de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación.

Que, el Registro de la Propiedad remite el Certificado de Propiedad/Gravamen correspondiente a la Ficha Registral Nro. 00013877, en el cual consta que el predio, identificado con clave catastral Nro. 1802500108031075, con una superficie total de 1.766,60 m², pertenece a los señores Chávez Aldaz José Ricardo y Meneces Moreno Lucia Aurora.

Que, se cuenta con la escritura pública de donación otorgada por los señores Carlos Augusto Chávez Aldaz, Narciza del Rocío Chávez Aldaz y Mary Ercilia del Carmen Chávez, a favor de los señores Chávez Aldaz José Ricardo y Meneces Moreno Lucia Aurora, respecto del inmueble ubicado en el barrio Pititig Grande, actualmente comprendido dentro de la zona urbana de la parroquia

Matriz del cantón Baños de Agua Santa; instrumento público celebrado ante la Notaría Única del cantón Baños de Agua Santa, con fecha 23 de octubre de 2024.

Que, del Certificado de Propiedad/Gravamen correspondiente a la Ficha Registral Nro. 13877, emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Baños de Agua Santa, respecto del inmueble identificado con clave catastral Nro. 1802500108031075, de propiedad de los cónyuges José Ricardo Chávez Aldaz y Meneces Moreno Lucía Aurora, se desprende la existencia de una **hipoteca abierta y una prohibición voluntaria de enajenar constituidas a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda.**, legalmente inscritas bajo los números de inscripción 75 y 44, respectivamente, de fecha 10 de diciembre de 2025; circunstancias registrales que deben ser consideradas dentro del procedimiento de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial, a efectos de garantizar la observancia de los derechos de la acreedora hipotecaria y el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

Que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la resolución que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social debe notificarse a los propietarios de los bienes afectados, a los acreedores, si los hubiere, y al Registrador de la Propiedad, dentro del término legal correspondiente; disposición que resulta aplicable al presente procedimiento, considerando la existencia de los gravámenes inscritos sobre el inmueble objeto de la afectación parcial.

Que, la existencia de una hipoteca abierta y de una prohibición voluntaria de enajenar inscritas sobre el inmueble objeto de la presente resolución exige que las actuaciones administrativas, financieras y registrales posteriores se desarrollen con observancia de la normativa aplicable, sin desconocer los derechos de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda., en su calidad de acreedora hipotecaria, ni atribuir a la declaratoria de utilidad pública efectos extintivos automáticos sobre los gravámenes constituidos.

Que, en aplicación de los principios de legalidad, seguridad jurídica, coordinación administrativa y debido proceso, previstos en los artículos 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador, corresponde disponer las notificaciones pertinentes y adoptar las medidas administrativas necesarias para que el procedimiento de expropiación parcial continúe con la debida identificación de los titulares de dominio, los acreedores y los derechos reales o limitaciones que constan inscritos sobre el inmueble.

Que, el Director de Obras Públicas (Enc.) anexo al Memorando Nro. GADBAS-GOP-2026-0988-M, de fecha Baños de Agua Santa, 30 de julio de 2026, remite la planimetría debidamente georeferenciada del área a ser expropiada, correspondiente a la explanada de San Martín de Porres, ubicada en el barrio Pititig, en formato A3. De acuerdo con la documentación remitida, el área presenta la siguiente superficie, linderos y colindantes: **Área total: 1.766,60 m².** Linderos y colindantes: **Norte**: 8,74 m, con barrancos del Río Pastaza. **Sur:**

15,74 m, con propiedad del señor Homero Silva y otro; **Este:** 122,53 m, con propiedad del señor Homero Silva. **Oeste:** 126,36 m, con propiedad del GADBAS, continuando con propiedad de los herederos de José Chávez Reyes.

Asimismo, dentro del área se identifican las siguientes superficies:
Franja de protección de barranco 1: 91,51 m².
Área de talud: 70,29 m².
Franja de protección 2: 112,60 m².
Área de calle José Silva Luna: 111,78 m².
Franja de protección de tendido eléctrico: 252,81 m².
Área útil: 1.127,61 m².

En consecuencia, el **ÁREA A EXPROPIAR** corresponde a 422,71 m², cuyos linderos y colindantes son los siguientes: **Norte:** 8,74 m, con barrancos del Río Pastaza. **Sur:** 12,17 m, con calle José Silva Luna de 6.85m de ancho (ancho variable); **Este:** 41,62 m, con propiedad del señor Homero Silva y otros; y, **Oeste:** 39,93 m, con propiedad del GADBAS.

Se identifican las siguientes superficies del Área Expropiarse:

Franja de protección de barranco 1: 91,51 m².
Área de talud: 70,29 m².
Franja de protección 2: 112,60 m².
Área útil: 148.31m²

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-UAC-2026-0381-M, de fecha 24 de agosto de 2026, el Mgs. Víctor Hugo Redroban Portalanza, Jefe de Avalúos y Catastros, remite el Avalúo Catastral de la propiedad a expropiarse emitiendo los siguientes datos:

CATASTRO URBANO 2025	
Contribuyente	CHAVEZ ALDAZ JOSE RICARDO
Clave Catastral	1802500108031075
Área de terreno	422,71 m2
Valor de terreno	USD $ 31.111,46
Área de Construcción	00,00 m2
Valor de Construcción	USD $ 00,00
VALOR DE PROPIEDAD	**USD $ 31.111,46**

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-4204-M, de fecha Baños de Agua Santa, 28 de agosto de 2026, la Mgs. Gabriela Marisol Razo Montenegro, Directora de Planificación y Administración Territorial, emite la Certificación de NO Oposición al PDOT del proyecto "Equipamiento Urbano Turístico-Plazoleta San Martín de Porres".

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-GPCI-2026-0227-M, de fecha Baños de Agua Santa, 28 de agosto de 2026, el Mgs. Lenin Alexis Velasteguí Moreno, Director de Proyectos y Cooperación, Subrogante, anexa la Memoria descriptiva

del Proyecto denominado "Equipamiento Urbano Turístico- Plazoleta san Martín de Porres".

Que, la máxima autoridad municipal mediante Memorando Nro.GADBAS-A-2026-2561-M, de fecha Baños de Agua Santa, 28 de agosto de 2026, dispone se ejecute todo el trámite administrativo interno que sea pertinente, se emita el criterio legal acompañado del modelo de resolución administrativo de anuncio del proyecto a fin de ejecutar la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y facilitar.

Que, la Dirección de Planificación y Administración Territorial, mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-4252-M, de fecha Baños de Agua Santa 31 de agosto de 2026, señalando lo siguiente:

"En atención al Memorando Nro. GADBAS-A-2026-2561-M, de 28 de agosto de 2026, mediante el cual el señor Alcalde dispuso a Procuraduría Síndica continuar con el trámite administrativo correspondiente para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial relacionada con la Explanada de San Martín de Porres, me permito remitir la información técnica necesaria para la determinación e individualización de los lotes requeridos para la implantación del proyecto "Equipamiento Urbano Turístico – Plazoleta San Martín de Porres".

Como antecedente, mediante Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-4203-M, de 28 de agosto de 2026, esta Dirección remitió a la Alcaldía el expediente que contiene las planimetrías y demás documentación técnica que permitió identificar las superficies privadas necesarias para la intervención.

Con base en los levantamientos planimétricos realizados por la Dirección de Obras Públicas, la información registral y catastral disponible y los avalúos emitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros, se determina que para la implantación del proyecto se requiere la afectación parcial de los siguientes inmuebles:

- *Predio con clave catastral Nro. 1802500108031075, del cual se ha determinado una superficie parcial de 422,71 m².*

- *Predio con clave catastral Nro. 1802500108046023, del cual se ha determinado una superficie parcial de 921,87 m².*

En consecuencia, la superficie total individualizada y considerada para la implantación del proyecto corresponde a 1.344,58 m², conforme a las planimetrías técnicas que forman parte integrante del expediente.

Asimismo, la Dirección de Proyectos y Cooperación ha desarrollado la Memoria Descriptiva del proyecto "Equipamiento Urbano Turístico – Plazoleta San Martín de Porres", documento que define el destino específico de las superficies requeridas y sustenta técnicamente la necesidad de disponer de dichos terrenos para la ejecución del equipamiento.

En virtud de lo expuesto, se remite a Procuraduría Síndica la determinación e individualización técnica de los lotes y superficies requeridas para la implantación del proyecto, conjuntamente con el proyecto actualizado, planimetrías y documentación

habilitante correspondiente, a fin de que se continúe con las actuaciones jurídicas y administrativas que correspondan para el anuncio del proyecto y posterior declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial, conforme al marco normativo vigente".

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-GAJ-2026-0759-M, de fecha Baños de Agua Santa, 12 de octubre del 2026, el Dr. Roberto Guillermo Masaquiza Masaquiza, en su calidad de Procurador Síndico del GADBAS, emite el criterio jurídico respecto a la procedencia de Declaratoria de Utilidad Pública para la ejecución del proyecto "Equipamiento Urbano Turístico "Plazoleta San Martín de Porres"; criterio legal al cual, esta autoridad se adhiere en todo su contenido.

Que, mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADBAS-A-163, de fecha Baños de Agua Santa, 12 de octubre de 2026, suscrita por el Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva, en su calidad de Alcalde del cantón Baños de Agua Santa, **RESUELVE**: ***PRIMERO***.- *EXPONER el Anuncio del Proyecto: EQUIPAMIENTO URBANO TURÍSTICO - PLAZOLETA SAN MARTÍN DE PORRES", acogiendo para el efecto el informe técnico, las descripciones y definiciones realizadas en el Proyecto: EQUIPAMIENTO URBANO TURÍSTICO - PLAZOLETA SAN MARTIN DE PORRES ", elaborado por el Arq. Javier Díaz Arquitecto de Proyectos; que consta como anexo del Memorando Nro. GADBAS-GPI-2026-0227-M, de fecha Baños de Agua Santa, 28 de agosto del 2026, suscrito por Arq. Lenin Velastequi, Director de Proyectos y Cooperación (Subrogante). Este anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de la obra a ejecutarse al valor de la fecha de este anuncio público.* ***SEGUNDO***. *- AREA DE INFLUENCIA, el Proyecto: "EQUIPAMIENTO URBANO TURÍSTICO - PLAZOLETA SAN MARTÍN DE PORRES", afecta el bien inmueble de propiedad de los señores CHÁVEZ ALDAZ JOSÉ RICARDO Y MENECES MORENO LUCIA AURORA, con clave catastral 1802500108031075, con un área de afectación de 422.71m?, ascendiendo a un valor de: USD $ 31.111,46, área a Declarar de Utilidad Pública, esto conforme se desprende de la certificación de fecha Baños de Agua Santa, 24 de agosto de 2026, emitida mediante Memorando Nro. GADBAS-UAC-2026-0381-M, emitido por el señor Mgs. Víctor Hugo Redrobán Portalanza, JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.* (…);

Que, conforme consta del Memorando Nro. GADBAS-GS-2026-0370-M, de fecha Baños de Agua Santa, 12 de octubre de 2026, suscrito por la Abg. Lourdes Patricia Sánchez Haro, Secretaria de Concejo Municipal, el Acto Administrativo ha sido notificado a las diferentes dependencias que corresponda, con la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADBAS-A-2026-163, de fecha Baños de Agua Santa, 12 de octubre de 2026, mediante la cual se expidió el Anuncio de Proyecto denominado: EQUIPAMIENTO URBANO TURÍSITICO A PLAZOLETA SAN MARTÍN DE PORRES. De la referida documentación, también se desprende que el 14 de octubre de 2026, ha sido efectuado la notificación en legal y debida forma, de manera personal al señor José Ricardo Chávez Aldaz (casado), propietario del bien inmueble ubicado en la provincia de Tungurahua, cantón Baños de Agua Santa, barrio Pititig, calle José Silva Luna, lote con clave catastral número 1802500108031075. Asimismo, se remitieron como documentos habilitantes la Razón de Notificación de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADBAS-A-2026-163, a fin de que sean incorporados al expediente administrativo y se continúe con las actuaciones

administrativas y legales pertinentes, dentro del ámbito de las competencias institucionales;

Que, mediante Memorando Nro. GADBAS-GCS-2026-0064-M, de fecha Baños de Agua Santa, 13 de octubre de 2026, suscrito por la Lcda. Marilyn Dayana García Jácome, ANALISTA DE COMUNICACIÓN, se informó el cumplimiento de lo dispuesto en el número resolutorio CUARTO, de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADBAS-A-2026-163, de fecha Baños de Agua Santa, 12 de octubre de 2026, referente a la publicación del Anuncio del Proyecto en la página electrónica institucional; en razón de que, en la localidad donde se realizará la obra, no existe un diario de amplia circulación, conforme lo dispone el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. (Se adjunta las imágenes de publicación realizada como evidencia del cumplimiento de la difusión correspondiente).

Enlace:
https//w.w.w.municipiobanos.gob.ec/anuncio-del-proyecto.plazoleta-san-martin-de-porres/

En uso de las atribuciones y facultades legales conferidas en la Constitución de la República del Ecuador, en especial los Arts. 60 y 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:

Artículo 1.- **DECLARAR** de Utilidad Pública con fines de expropiación parcial y ocupación inmediata a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, parte del bien inmueble de propiedad de los cónyuges José Ricardo Chávez Aldaz y Meneces Moreno Lucía Aurora, superficie necesario para la ejecución del proyecto denominado "EQUIPAMIENTO URBANO TURÍSTICO – PLAZOLETA SAN MARTIN DE PORRES", de conformidad con lo dispuesto en el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y los Arts. 61 y 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP).

La presente Declaratoria de Utilidad Pública, comprende parte (parcial) de la totalidad del área del bien inmueble descrito en el CERTIFICADO DE PROPIEDAD/GRAVAMEN – FICHA REGISTRAL Nro. 00013877, cuya DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE es de un LOTE de terreno ubicado en el barrio Pititig, calle José Silva Luna, perteneciente a la parroquia Matriz del cantón Baños de Agua Santa, provincia de Tungurahua, con una superficie de **MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, CON SESENTA CENTÍMETROS CUADRADOS**, dentro de los siguientes linderos:

LINDEROS REGISTRALES:

NORTE: En 8.74 metros, con barrancos al Río Pastaza;
SUR: En 15.74 metros, con predio del señor Homero Silva;
ESTE: En 122.53 metros, con predio del señor Homero Silva; y,
OESTE: En 126.36 metros, con predio municipal del GADBAS, continuando con predio de los herederos de José Chávez Reyes.
FRANJA DE PROTECCIÓN DE BARRANCO: 91.51 metros.
FRANJA DE PROTECCIÓN DE TENDIDO ELÉCTRICO: 252.81
ÁREA DE VÍA: 111.78 m^2.
ÁREA ÚTIL: 1310.50 m^2.
ÁREA TOTAL: 1766.60 m^2.

ÁREA A EXPROPIAR:

NORTE: En 8.74 metros, con barrancos al Río Pastaza;
SUR: En 12.17 metros, con calle José Silva Luna de 6.85m de ancho (ancho variable).
ESTE: En 41.62 metros, con Silva Llerena Héctor Momero y otros.
OESTE: En 39.93 metros, con predio municipal del GADBAS

FRANJA DE PROTECCIÓN DE BARRANCO 1: 91.51m^2.
ÁREA DE TALUD: 70.29 m^2
FRANJA DE PROTECCIÓN DE BARRANCO 2: 112.60 m^2
ÁREA ÚTIL: 148.31 m^2

CONSTRUCCIÓN.	**ÁREA (m2)**
1. UN PISO MIXTO	32.00

AVALÚO TOTAL DE AFECTACIÓN: USD $ 31,111.46 (TREINTA Y UN MIL CIENTO ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 46/100).

La afectación parcial se declara sin perjuicio de los gravámenes, derechos reales y limitaciones al dominio que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, cuyo tratamiento deberá sujetarse a la normativa legal aplicable y a las actuaciones registrales correspondientes.

Se deja constancia de que, conforme al Certificado de Propiedad/Gravamen de la Ficha Registral Nro. 13877, sobre el inmueble consta inscrita una hipoteca abierta y una prohibición voluntaria de enajenar a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda., bajo los números de inscripción 75 y 44, respectivamente, de fecha 10 de diciembre de 2025.

Artículo 2.- DESTINAR el área afectada del bien inmueble, motivo de la Declaratoria de Utilidad Pública, para la ejecución del Proyecto denominado

"EQUIPAMIENTO URBANO TURÍSTICO – PLAZOLETA SAN MARTÍN DE PORRES, BARRIO PITITIG", conforme a lo dispuesto en el 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 agregan 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) Certificado del Registrador de la Propiedad;
d) Informe de valoración del bien; y,
e) Certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto.

Artículo 3.- INDEMNIZAR a los cónyuges José Ricardo Chávez Aldaz y Meneces Moreno Lucía Aurora, propietarios del bien inmueble, por concepto de Declaratoria de Utilidad Pública, del Lote de terreno antes singularizado, el valor de USD $ 31,111.46 (TREINTA Y UN MIL CIENTO ONCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 46/100), conforme a los datos contenidos en el Memorando Nro. GADBAS-UAC-2026-0381-M, de fecha Baños de Agua Santa, 24 de agosto 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.

Artículo 4.- DISPONER al señor Director Financiero, que del precio que cancele por indemnización el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, por el área afectada 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 el tercer inciso del Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 5.- NOTIFICAR la presente Resolución Administrativa, a las siguientes personas e instituciones:

a) A los cónyuges José Ricardo Chávez Aldaz y Meneces Moreno Lucía Aurora, en calidad de propietarios del inmueble parcialmente afectado.
b) A la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda., en calidad de acreedora hipotecaria, por constar inscritas a su favor una hipoteca abierta y una prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble identificado con clave catastral Nro. 1802500108031075, Ficha Registral Nro. 13877, bajo los

números de inscripción 75 y 44, respectivamente, de fecha 10 de diciembre de 2025.

c) Al Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Baños de Agua Santa, para los fines legales y registrales correspondientes.

Las notificaciones se practicarán de conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y las disposiciones pertinentes del Código Orgánico Administrativo, dejando constancia documental de su realización.

La notificación a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda. tendrá por objeto poner en su conocimiento la declaratoria de utilidad pública y la afectación parcial del inmueble sobre el cual mantiene derechos inscritos, a fin de que se observen las garantías legales que correspondan durante la continuación del procedimiento expropiatorio.

Artículo 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.

Artículo 7.- FIJAR el término máximo de treinta (30) días contados desde 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 y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, de acuerdo con lo prescrito en el primer y tercer 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.

Artículo 8.- ESTABLECER que expirado el término máximo de los treinta (30) días, referido en el artículo anterior, sin que haya sido posible llegar a un acuerdo directo, la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el avalúo establecido y, mediante la acción prevista en el artículo 326 numeral 4 literal e) del Código Orgánico General de Procesos, solicitará al Tribunal Contencioso Administrativo la ocupación inmediata del inmueble, consignando el cien por ciento (100%) del avalúo certificado por el órgano competente. En la providencia de calificación de la demanda, el Tribunal hará constar expresamente la autorización para la ocupación inmediata del inmueble, conforme el artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos.

Artículo 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 tercer inciso del Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 10.- DISPONER a la Ing. Irma Cumanda Mena Guevara, ANALISTA PROGRAMADORA DE S.R. y APLICACIONES WEB, proceda con la publicación de la presente Resolución Administrativa en la página web institucional.

Enlace:
https//w.w.w.municipiobanos.gob.ec/anuncio-del-proyecto.plazoleta-san-martin-de-porres/

Artículo 11.- ENCARGAR la ejecución de la presente resolución a los siguientes funcionarios:

a) De la notificación al propietario, acreedor y dependencias responsables del GADBAS, a la Secretaría del Concejo Municipal.

b) De la negociación, a la Procuraduría Síndica Municipal del GADBAS. La Procuraduría Síndica Municipal deberá considerar, durante la negociación y en las actuaciones preparatorias de la transferencia de dominio, la existencia de la hipoteca abierta y de la prohibición voluntaria de enajenar inscritas a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda., determinando, con sustento jurídico, las actuaciones necesarias para que la transferencia del área expropiada se perfeccione de conformidad con la ley y sin desconocer los derechos de la acreedora. La existencia de los gravámenes deberá ser considerada en la preparación de los instrumentos jurídicos y registrales que correspondan, sin que la presente disposición implique atribuir a la acreedora hipotecaria la condición de propietaria del inmueble ni modificar unilateralmente los derechos que le asisten.

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.

Artículo 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 dieciséis 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