



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADBAS-A-2026-097

**ANUNCIO DEL PROYECTO DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA
CON FINES DE EXPROPIACIÓN, PARA EL MEJORAMIENTO DEL
SENDERO TURÍSTICO "LA VIRGEN"**

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

CONSIDERANDO:

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 Art. 323, de la norma suprema, determina: *“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 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 “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 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 traslativo 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 790 del 5 de julio de 2016, en su Art. 60 establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas, como uno de los instrumentos para regular el mercado del suelo el ANUNCIO DEL PROYECTO.

Que, el Art. 66 de la norma *Ibídem*, refiriéndose al anuncio del proyecto señala 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, las DISPOSICIONES GENERALES de la norma *ibídem*, Segunda. - Instrumentos aplicables a otros niveles de gobierno. - Los otros niveles de



gobierno, en el marco de sus competencias, podrán emplear los siguientes instrumentos de gestión del suelo:

1. Anuncio de proyectos. Todos los niveles de gobierno anunciarán los proyectos para las obras que vayan a ejecutar de conformidad con lo establecido en esta Ley.

(...);

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 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, 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 y Administración Territorial, se inicie el procedimiento de Declaratoria de Utilidad pública y posterior expropiación de un lote de terreno para la ejecución del Proyecto: MEJORAMIENTO DEL SENDERO TURÍSTICO A "LA VIRGEN", para lo cual señala que para la correcta ejecución del proyecto, resulta indispensable incorporar un área de terreno de 33m², 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: * Ampliar y ordenar el ingreso al sendero. * Generar un espacio armónico, seguro y accesible para peatones. * Mejorar la integración paisajística y la imagen urbana del sector. * 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, 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, 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, a efectos de realizar el Anuncio del Proyecto, se transcribe el texto de 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 consta como adjunto al 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, conforme a los siguientes detalles:

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.

1) NOMBRE DEL PROYECTO

Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación del lote de terreno de 33 m² de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, ubicado junto al Cementerio Municipal y al Sendero Turístico a “La Virgen”, cantón Baños de Agua Santa.

2) BASE LEGAL

2.1) CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, (COOTAD)

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: a) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; b) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; (...) g) (Sustituido por el núm. 1 del Art. Único de la

Ley s/n R.O. 804-2S, 25-VII-2016).- 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. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial; h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; (...)

Art. 446.- Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente d bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública interés declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, social, podrán indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública.- (Reformado por el Art. 35 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-1-2014; y, por el Art. 15 de la Ley s/n, R.O. 966-25, 20-11-2017).- 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. (...)

(...) 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. (...)

Art. 452.- 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. (...)

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes. - (Sustituido por el Art. 42 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014). - (...) Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas. (...)



Art. 482.- Adjudicación forzosa.- (Reformado por el Art. 44 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-|- 2014).- Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. (...) Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

2.2) ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA.

Art.103.- (...) Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector con una configuración que no puedan soportar una construcción independiente o con una superficie menor a los 40m², ésta área será considerada como faja inconstruible, que únicamente podrá ser transferida en su dominio para su integración a los predios colindantes o de encontrarse dentro de áreas de protección podrá ser entregada al GADBAS como un bien de uso público.

Art.128.- Fraccionamiento Forzoso por Cruce de Vías. - (...) cuando se trate de un lote con una configuración que no puedan soportar una construcción independiente o con una superficie menor a los 40m², ésta área será considerada como faja inconstruible.

3) ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. GADBAS-GPAT-2023-0410-0, la Dirección de Planificación notificó a la solicitante que, conforme a la Ordenanza Sustitutiva de Uso, Ocupación y Habilitación de Suelo, su predio es catalogado como faja inconstruible, al tener un área inferior a 40 m², lo cual impide la emisión de permisos de construcción

Con fecha 24 de agosto del 2023 mediante oficio sin número signado por la Unidad de Archivo del GADBAS como documento Nro. GADBAS-UDAG-2023-5973-E, la señora Teresa Ortiz presentó una solicitud dirigida al señor Alcalde, en la cual expone que es propietaria de un lote de terreno de 33,00 m², ubicado en el Barrio San José, en el inicio del Sendero Turístico a "La Virgen", colindante al Cementerio Municipal. En su solicitud, manifiesta su intención de construir una pequeña vivienda para habitar con sus padres, quienes son personas de la tercera edad, y solicita al GAD Municipal que se analice la posibilidad de una permuta o, en su defecto, se proceda a realizar el proceso de expropiación conforme a la Ley.

Mediante Memorando GADBAS-A-2023-3745-M suscrito por la máxima autoridad del GADBAS pone en conocimiento el memorando Nro. GADBAS-GAJ-2025-0762-M, suscrito por el Dr. Roberto Masaquiza Procurador Sindico mediante el cual presenta un informe jurídico sobre 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 y dispone a la Dirección de Planificación y Administración



Territorial que se insista el pedido, con la actualización de los documentos en el año 2026.

Mediante memorando GADBAS-GOP-2026-0561-M del 29 de abril de 2026 la Dirección de Obras Públicas remite la planimetría actualizada del predio clave catastral con 1802500106001002.

Mediante memorando GADBAS-UAC-2026-0156-M, de fecha Baños de Agua Santa, 17 de abril de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros, remite la certificación catastral, estableciendo un valor total del bien de USD \$ 7.365,61, desglosado en USD \$ 3.432,00 por terreno y USD \$ 3.933,61 por construcción.

Mediante Memorando GADBAS-GPCI-2025-0156-M, de fecha Baños de Agua Santa, 23 de octubre del 2025, la señorita Mgs. Joselyn Jasmín Tacuri Atiaja, Directora de Proyectos y Cooperación, remite a la señorita Mgs. Gabriela Marisol Razo Montenegro, Directora de Planificación y Administración Territorial, la solicitud de inicio del procedimiento para la Declaratoria de Utilidad pública y posterior expropiación de un lote de terreno para la ejecución del proyecto de mejoramiento del sendero al mirador de La Virgen.

4) DIAGNÓSTICO

a) Identificación del Problema

El presente proyecto tiene como objeto abordar la situación jurídica, normativa y funcional del lote de terreno de 33,00 metros cuadrados, de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, ubicado en el Barrio San José, junto al Cementerio Municipal y adyacente al Sendero Turístico a "La Virgen", uno de los espacios públicos de mayor valor simbólico, cultural y turístico del cantón Baños de Agua Santa.

Desde el punto de vista urbanístico y técnico, el terreno ha sido identificado como una faja inconstruible, conforme a lo establecido en los artículos 103 y 128 de la Ordenanza Sustitutiva de Uso, Ocupación y Habitación del Suelo, que determinan como tales aquellos predios con superficie menor a 40 m² y configuración que imposibilita una edificación independiente.

Dicho predio, además de tener un área reducida, se encuentra en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) 1, el cual exige retiros mínimos de tres (3) metros en los lados frontal, lateral y posterior del predio. La aplicación de esta normativa implica que el área edificable útil del predio sería nula, lo que inhabilita completamente su utilización para fines habitacionales, comerciales o de servicios.

En diciembre de 2023, la propietaria presentó una solicitud formal ante el GAD Municipal, expresando su interés en edificar una vivienda sencilla en dicho terreno, al no contar con otra propiedad en el país y encontrarse al cuidado de SUS padres de la tercera edad Frente a la negativa técnica para emitir permiso de construcción, solicitó al GAD Municipal que se realice una permuta del predio por otro terreno de igual valor económico y apto para uso habitacional.

No obstante, tras evaluación y búsqueda en el catastro municipal se estableció que el GAD Municipal no dispone de bienes inmuebles disponibles con las condiciones



técnicas y legales necesarias para efectuar una permuta justa y viable, va que el GADBAS no dispone de terrenos propios disponibles que estén ubicados dentro del área urbana del cantón, que cumplan con las condiciones técnicas y normativas para uso habitacional, que tengan un valor económico equiparable al del predio de la Sra. Ortiz y que puedan ser legalmente asignados mediante permuta, por lo que la permuta de una faja inconstruible por un lote edificable sería jurídicamente improcedente y contraria al principio de uso racional del patrimonio público.

Ante la inexistencia de alternativas válidas, la única vía legal y legítima para atender esta situación es el inicio de un proceso de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, a fin de incorporar el predio al dominio público, conforme a lo dispuesto en el COOTAD, y permitir que la propietaria acceda a una justa indemnización, basada en el avalúo catastral.

5) CONCLUSIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

El lote en cuestión presenta una problemática estructural de inviabilidad urbanística, al no cumplir con las condiciones mínimas normativas para ser considerado un terreno edificable. Las restricciones de superficie, configuración y retiros obligatorios establecen de manera definitiva que se trata de una faja de terreno sin valor funcional privado, cuya permanencia en propiedad particular no permite su aprovechamiento, genera conflictos urbanísticos y limita la planificación del entorno inmediato.

Frente a la imposibilidad de utilizar el predio para fines privados y ante la inexistencia de alternativas de permuta, se configura un interés público evidente, ya que el predio se encuentra en una ubicación estratégica junto al acceso principal del Sendero a "La Virgen", puede ser incorporado al proyecto de mejoramiento turístico que se encuentra en fase de diseño por la Dirección de Proyectos y Cooperación Institucional, lo que permitiría mejorar la funcionalidad, estética y acogida turística del sector, con la implementación de un punto de información y área de descanso.

En consecuencia, Y conforme al principio de función social de la propiedad, la única vía procedente y jurídicamente válida para resolver la situación de este bien inmueble es su declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, permitiendo su incorporación al patrimonio municipal, Y garantizando el pago de una indemnización justa conforme al valor determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADBAS.

6) CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA

El área de influencia directa del proyecto corresponde a un sector clave de la ciudad de Baños de Agua Santa, específicamente en el Barrio San José donde se encuentra ubicada el lote de 33,00 m² de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, sobre la calle Misioneros Dominicanos. Este predio colinda al norte con el Cementerio Municipal, al sur con las graderías que conducen al Sendero a "La Virgen", al este con vía pública y al oeste con otro predio de propiedad municipal, lo que lo sitúa en una franja intersticial entre equipamientos urbanos consolidados y espacio público en transición hacia un entorno natural de alto valor turístico simbólico.



A) ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

El área de influencia directa del proyecto corresponde a un sector clave de la ciudad de Baños de Agua Santa, específicamente en el Barrio San José, donde se encuentra ubicado el lote de 33,00 m² de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, sobre la calle Misioneros Dominicanos. Este predio colinda al norte con el Cementerio Municipal, al sur con las graderías que conducen al Sendero a "La Virgen", al este con vía pública y al oeste con otro predio de propiedad municipal, lo que lo sitúa en una franja intersticial entre equipamientos urbanos consolidados y espacio público en transición hacia un entorno natural de alto valor turístico y simbólico.

B) ASPECTOS TÉCNICOS

Desde el punto de vista técnico, la integración del terreno al espacio público municipal se alinea plenamente con los objetivos de ordenamiento territorial establecidos en el PDOT y el PUGS vigentes, particularmente en lo relativo a la consolidación de circuitos turísticos y la valorización del espacio urbano con fines recreativos y culturales. El predio cuenta con acceso inmediato desde una vía pública y colinda exclusivamente con bienes de dominio municipal, lo que facilita su incorporación sin afectar derechos de terceros. Además, su ubicación lo convierte en un nodo ideal para la implantación de equipamientos de bajo impacto como módulos de información, estaciones de descanso, o espacios paisajísticos. La Dirección de Proyectos y de Cooperación Institucional del GADBAS va se encuentra desarrollando el diseño del proyecto de mejoramiento del Sendero a "La Virgen", en cuyo planteamiento se ha contemplado la inclusión del predio como punto de arranque del recorrido, dotando al espacio de un tratamiento urbanístico y turístico acorde al valor del sitio.

C) ASPECTOS FÍSICOS

Desde el punto de vista físico, el entorno presenta una topografía en pendiente, en la cual se ha implantado el sistema de escalinatas que da acceso peatonal al cerro donde se encuentra la imagen de "La Virgen", conformando un hito urbano-paisajístico de alto impacto visual. El predio objeto del presente proyecto forma parte de una faja de terreno de configuración irregular, resultado de la consolidación de las vías, equipamientos y límites de propiedad pública. Esta faja, por sus reducidas dimensiones, no permite la implantación de edificación alguna, conforme a los parámetros



establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la Ordenanza Sustitutiva vigente. Su superficie de 33,00 m² está por debajo del umbral mínimo de 40 m² requerido para considerar a un predio como construible, y la normativa del PIT 1 exige además retiros obligatorios de tres metros en todas sus direcciones, lo que anula completamente la posibilidad de edificación.

7) JUSTIFICACIÓN

La expropiación del lote de 33,00 m', de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, ubicado en el Barrio San José, junto al Cementerio Municipal y al inicio del Sendero Turístico a "La Virgen", se fundamenta en una serie de elementos normativos, técnicos, funcionales, sociales y estratégicos que, en conjunto, determinan la procedencia y necesidad de declarar dicho bien inmueble como de utilidad pública, conforme lo establece el artículo 447 del COOTAD y la normativa cantonal vigente.

Desde el punto de vista jurídico y normativo, el predio en mención ha sido clasificado como una faja inconstruible, en virtud de su reducida superficie (menor al umbral de 40 m² establecido en los artículos 103 y 128 de la Ordenanza Sustitutiva de Uso, Ocupación y Habitación del Suelo) y por encontrarse en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) 1, que exige retiros mínimos de tres metros en cada dirección, lo cual elimina la posibilidad de contar con un área útil para edificación. Esta condición normativa impide al GADBAS otorgar permisos de construcción, regularización edilicia o habitación de uso, ya que el predio no cumple con las condiciones urbanísticas mínimas exigibles. En consecuencia, el terreno no tiene viabilidad de uso privado legalmente reconocido, lo que significa que ha perdido su funcionalidad como bien inmueble con valor de intercambio, uso o explotación.

Por otro lado, desde una perspectiva de gestión patrimonial pública, la alternativa de realizar una permuta del terreno (planteada por la propietaria en su solicitud formal) ha sido descartada institucionalmente, luego de un análisis técnico-jurídico que concluyó que el GAD Municipal no dispone de predios disponibles que reúnan las condiciones necesarias para realizar un intercambio equitativo, y que dicha permuta, de ejecutarse, atentaría contra el principio de uso racional, proporcional y eficiente del patrimonio público, establecido en los marcos legales que rigen la administración de bienes estatales. La imposibilidad de ejecutar una permuta válida refuerza la necesidad de activar el procedimiento de expropiación como única vía legal para resolver la situación de la propietaria y garantizarle una compensación justa.

El predio, si bien no es útil para fines habitacionales o privados, posee un altísimo valor estratégico y territorial para el cantón, ya que se ubica en un sector clave del espacio urbano turístico de Baños de Agua Santa. Colinda directamente con el Cementerio Municipal, un equipamiento de profunda significación colectiva, y se encuentra en el acceso inmediato al Sendero Turístico a "La Virgen", uno de los principales destinos de peregrinación religiosa, contemplación paisajística y actividad turística del cantón. Este sendero es recorrido intensamente por visitantes nacionales y extranjeros, especialmente durante fines de semana, feriados y festividades religiosas, y constituye un eje vertebrador de la identidad territorial de la ciudad.

Actualmente, el predio en cuestión representa una franja sin uso, sin acceso a servicios básicos, sin vocación constructiva ni aprovechamiento económico, lo cual conlleva una serie de impactos negativos sobre el entorno inmediato, entre ellos: deterioro visual y



paisajístico, presencia de microespacios residuales proclives usos informales insalubres, y obstaculización de las intervenciones de mejoramiento previstas en el área. Su permanencia como bien privado inutilizable impide la consolidación de un acceso ordenado y digno al sendero, limita la implementación de infraestructura de acogida y representa un obstáculo técnico para la ejecución de proyectos públicos en el sector.

En este contexto, la Dirección de Proyectos y Cooperación Institucional del GADBAS se encuentra elaborando un proyecto integral de mejoramiento del Sendero a "La Virgen", en el que se ha identificado la necesidad de incorporar el predio como parte del punto de inicio del recorrido, dotándolo de elementos de información turística, señalética, mobiliario urbano y tratamiento paisajístico. La incorporación de esta franja al dominio público municipal no solo resuelve un conflicto urbano y legal, sino que habilita la ejecución de un proyecto de alto valor social, cultural y turístico, en beneficio directo de la comunidad local y del posicionamiento del cantón como destino sostenible y accesible.

Por todo lo expuesto, se justifica plenamente la declaratoria de utilidad pública del lote de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán y el inicio del procedimiento de expropiación con indemnización justa, conforme al valor catastral vigente al año anterior conforme lo establece la normativa nacional. Esta acción responde al principio constitucional de función social de la propiedad, permite al GADBAS garantizar el derecho a una ciudad ordenada, equitativa y funcional, y constituye un acto de justicia territorial que habilita la transformación de un terreno inutilizado en un espacio público de alto impacto positivo para la ciudadanía.

8) FORMULACIÓN DEL PROYECTO

a) Descripción del Proyecto

Una vez que se haya concretado la declaratoria de utilidad pública y ejecutado el procedimiento de expropiación del lote de 33.00m² de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, procederá a incorporar dicho terreno al dominio público municipal, integrándolo al proyecto de mejoramiento del Sendero Turístico a "La Virgen", actualmente en fase de diseño por parte de la Dirección de Proyectos y de Cooperación Institucional.

El proyecto a ejecutarse en este predio responde a la necesidad de mejorar la accesibilidad, funcionalidad, imagen urbana y experiencia del visitante en uno de los principales accesos turísticos y espirituales del cantón. Dado que el terreno se encuentra en el punto de inicio de sendero, su intervención permitirá ordenar y dignificar el ingreso, y proporcionar servicios básicos de información, orientación y acogida al creciente número de visitantes nacionales e internacionales que transitan por el sector.

La intervención contempla el diseño e implementación de un punto de información turística, el cual se integrará arquitectónicamente al entorno mediante el uso de materiales naturales y tradicionales, en concordancia con los lineamientos del PDOT y el PUGS. Este punto podrá incluir paneles con mapas del sendero, historia del cerro, recomendaciones ambientales y de seguridad, así como señalética con código QR y rutas peatonales conectadas. Además, el área se adecuará con mobiliario urbano de



descanso (bancas, jardineras, iluminación solar, basureros selectivos) que permita a los visitantes un momento de pausa antes de iniciar el ascenso.

La propuesta busca también mejorar el paisajismo del entorno inmediato, con la inclusión de especies nativa, tratamiento de pavimentos y delimitación de bordes para evitar la invasión vehicular o el mal uso del espacio. La intervención tendrá una escala proporcional a la superficie disponible, pero se proyecta como una pieza clave dentro del sistema turístico del sendero, sirviendo como elemento de bienvenida, identidad y transición entre el tejido urbano y el paisaje natural del cerro.

Adicionalmente, el predio podrá cumplir funciones complementarias como punto de encuentro de grupos turísticos, lugar para eventos culturales simbólicos (como caminatas religiosas o activaciones ambientales), e incluso como módulo de soporte logístico para mantenimiento del sendero o seguridad ciudadana, todo ello conforme a los diseños que serán desarrollados en la fase ejecutiva del proyecto.

En síntesis, la expropiación y posterior intervención del terreno permitirá transformar un espacio inutilizado en un nodo funcional y simbólico de alto impacto urbano, social y turístico reforzando la imagen de Baños de Agua Santa como destino planificado, acogedor y sostenible.

9) OBJETIVO DEL PROYECTO

a) Objetivo General

Declarar de utilidad pública y expropiar el lote de 33,00 m² de propiedad de la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, ubicado en el Barrio San José del cantón Baños de Agua Santa, con el fin de incorporarlo al espacio público municipal y destinarlo a la implementación de infraestructura de acogida e información como parte del proyecto de mejoramiento del Sendero Turístico a "La Virgen", contribuyendo así al ordenamiento territorial, la funcionalidad del equipamiento turístico y la valorización del entorno urbano inmediato.

b) Objetivos Específicos o Inmediatos

- I.** Garantizar el cumplimiento del marco normativo vigente mediante la declaratoria de utilidad pública de un predio clasificado como faja inconstruible, que no cumple con condiciones mínimas para edificación ni regularización.
- II.** Ejecutar el procedimiento de expropiación conforme a lo dispuesto en la normativa nacional.
- III.** Incorporar el terreno expropiado al patrimonio municipal con el propósito de integrarlo funcionalmente al acceso del Sendero a "La Virgen", mejorando la accesibilidad, seguridad e imagen urbana del sector.
- IV.** Implementar un punto estratégico de información turística y descanso en la parte baja del sendero, que contribuya a la experiencia de los visitantes y al fortalecimiento de la actividad turística sostenible.
- V.** Recuperar y dignificar un microespacio urbano actualmente inutilizado, reduciendo los riesgos asociados al deterioro paisajístico, el uso informal del suelo y la fragmentación del espacio público.

10) METAS POR CUMPLIR



Una vez ejecutado el proceso de expropiación y formalmente incorporado el predio de 33,00 m² al dominio público municipal, el proyecto contempla la implementación de intervenciones estratégicas orientadas a valorizar el espacio, mejorar la experiencia del visitante y reforzar la conectividad entre el tejido urbano y el entorno turístico-natural del cerro de La Virgen. Las metas planteadas responden a los objetivos de sostenibilidad urbana, funcionalidad del equipamiento y fortalecimiento del turismo local.

- I.** La primera meta consiste en la adecuación del predio como espacio de transición entre la ciudad y el sendero, mediante la delimitación física del área, el tratamiento de bordes y la nivelación de superficies, a fin de integrarlo armónicamente al sistema peatonal existente y garantizar su accesibilidad universal.
- II.** Como segunda meta se establece la implementación de un punto de información turística, que incluirá paneles con mapas, referencias históricas, simbólicas y ambientales del sendero, además de orientaciones básicas de seguridad para los caminantes. Este módulo se diseñará con criterios de mínima intervención y uso de materiales compatibles con el paisaje natural y la estética tradicional de Baños de Agua Santa.
- III.** La tercera meta contempla la instalación de mobiliario urbano funcional, como bancas de descanso, papeleras diferenciadas, iluminación autosostenible (solar) y jardineras con vegetación nativa, que contribuyan al confort del visitante, fomenten buenas prácticas ambientales y mejoren la imagen urbana del acceso al sendero
- IV.** En cuarto lugar, se proyecta la intervención paisajística de entorno inmediato, priorizando la incorporación de especies adaptadas al clima y topografía local, el uso de pavimentos permeables, y la generación de microespacios sombreados para pausas contemplativas, todo esto en función de las características físicas del terreno y sin alterar la topografía natural del cerro.
- V.** Finalmente, como meta transversal se establece la articulación de este nodo con el resto del proyecto integral de mejoramiento del Sendero a "La Virgen", garantizando SU coherencia estética, funcional y narrativa con el conjunto del recorrido, y asegurando que la intervención en el predio expropiado cumpla con una función de acogida, identidad territorial y activación del turismo sostenible.

El cumplimiento de estas metas permitirá transformar una franja residual e inutilizada en un espacio de alto valor funcional, simbólico y comunitario, recuperando su potencial como portal de ingreso a uno de los principales íconos espirituales y turísticos del cantón.

11) FINANCIAMIENTO

El financiamiento del presente proyecto de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, así como de la posterior implementación del componente físico de mejoramiento del Sendero a "La Virgen", será cubierto en su totalidad con recursos propio: del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baños de Agua



Santa, en el marco de sus competencias exclusivas definidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

12) PRESUPUESTO

Conforme el memorando GADBAS-UAC-2025-0156-M del 17 de abril del 2026, suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros indica que "con lo que respeta al Avalúo correspondiente al año 2025, me permito **CERTIFICAR** lo siguiente:

CATASTRO URBANO 2025

Contribuyente: ORTIZ AMAN TERESA TOMASA

Clave Catastral: 1802500105001002

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"

Con lo expuesto el presupuesto para la expropiación es de Siete mil trescientos sesenta y cinco dólares con sesenta y un centavos (\$7.365,61 USD)(...)"

Que, es necesario cumplir efectivamente con el Anuncio del Proyecto en los términos de Ley, respecto de la referida obra.

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:

PRIMERO.- EXPONER el Anuncio del Proyecto: MEJORAMIENTO DEL SENDERO TURÍSTICO A "LA VIRGEN", acogiendo para el efecto el informe técnico, las descripciones y definiciones realizadas en el Proyecto: MEJORAMIENTO DEL SENDERO TURÍSTICO A "LA VIRGEN", elaborado por el Ing. Juan Carlos Álvarez Tamayo, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL, SUBROGANTE, que consta como anexo del Memorando Nro. GADBAS-GPAT-2026-2849-M, de fecha Baños de Agua Santa, 04 de junio de 2026, suscrito por la Mgs. Gabriela Marisol Razo Montenegro, DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL.



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: MEJORAMIENTO DEL SENDERO TURÍSTICO A "LA VIRGEN", afecta la totalidad del bien inmueble de propiedad de la señora TERESA TOMASA ORTIZ AMAN, con clave catastral 1802500106001002, con un área de afectación de 33,00m², ascendiendo a un valor de: USD \$ 7.365,61, área a Declarar de Utilidad Pública, esto conforme se desprende de la certificación de fecha Baños de Agua Santa, 17 de abril de 2026, emitida mediante Memorando Nro. GADBAS-UAC-2023-0156-M, por el señor Mgs. Víctor Hugo Redrobán Portalanza, JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.

TERCERO.- PLAZO DE INICIO, el Proyecto: MEJORAMIENTO DEL SENDERO TURÍSTICO A "LA VIRGEN", está considerado iniciar de forma inmediata, una vez que se regularice la tenencia de la tierra a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa.

CUARTO.- DISPONER que a través de Gestión de Comunicación del GADBAS, se realice la publicación en la página electrónica institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, esta Resolución Administrativa de Anuncio del Proyecto. (Por no contar con ediciones diarios o semanarios en el cantón Baños de Agua Santa, que es la localidad donde se realizará la obra; bajo el principio de legalidad y derecho a la seguridad Jurídica, consagrada en los Art. 226 y Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, resulta imposible publicar en medios escritos).

QUINTO. - DISPONER la notificación de esta Resolución de Anuncio del Proyecto a la señora Teresa Tomasa Ortiz Amán, propietaria del predio que será para la ejecución del proyecto: "SENDERO A LA VIRGEN", Dirección de Planificación; Jefe de Avalúos y Catastros; y, Registrador de la Propiedad.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía de la ciudad de Baños de Agua Santa a los 07 días del mes de julio 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**