



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

*“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:... **NUMERAL 1)** Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes... **NUMERAL 7)** El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías:... **LITERAL L:** 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 82 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente:

“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes...”.

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

*“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:... **NUMERAL 7)** Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir...”.*

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente:

“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 artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

*“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley... **NUMERAL 1)** Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación...”.*



nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural... NUMERAL 2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón... NUMERAL 3) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana ...NUMERAL 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 277 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado:... NUMERAL 1) Garantizar los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza...”.

Que, el artículo 314 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley...”.

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente:

“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 artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica...”.

Que, el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos...”.

Que, el artículo 427 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente:

“Las normas constitucionales se interpretarán por el tenor literal que más se ajuste a la Constitución en su integralidad. En caso de duda, se interpretarán en el sentido que más favorezca



a la plena vigencia de los derechos y que mejor respete la voluntad del constituyente, y de acuerdo con los principios generales de la interpretación constitucional...”.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente:

“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...”.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente:

*“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal... **LITERAL B)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”.*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente:

“Art. 57.- Al concejo municipal le corresponde:

1) Conocer las declaraciones de utilidad pública ó de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley...”.

Que, el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente:

“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 artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente:

“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

- 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;*
- 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.*

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

- 3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;*
- 4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*



A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía...”.

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su parte pertinente señala lo siguiente:



“Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley. A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo...”

Que, el artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, inciso tercero, señala lo siguiente:

“En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe...”

Que, el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta...”

Que, el artículo 58.3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala lo siguiente:

“Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente...”

Que, el artículo 62 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala lo siguiente:

“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 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 artículo 63 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala lo siguiente:

“El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.

En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición.

Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar...”.

Que, Se encuentra dentro del expediente administrativo, la ficha registral No. 15321 del 22 de noviembre del 2019, suscrita por el Abg. Víctor Antonio Albán Vinueza, Registrador de la Propiedad encargado de aquel entonces, relativa a la historia de dominio de los solares #1 y 2, manzana B, ciudadela Las Piñas, de la lectura de la cual se desprende que el 25 de septiembre de 1991, se inscribió en el Registro de la Propiedad de este cantón, la escritura pública de compraventa, celebrada en la Notaría Primera del cantón San Francisco de Milagro el 21 de diciembre de 1990, a favor de los señores Rosa Cecibel Achanci Yumi y su cónyuge José Paucar Gualotuña.

Que, así también, consta la inscripción de una demanda, correspondiente al proceso No. 09335-2015-00407, ordenado por la Unidad Judicial Civil del cantón Milagro, que revisado en el sistema SATJE se puede apreciar que la accionante es la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz, quien demanda la prescripción adquisitiva de dominio del solar signado con el No.1, manzana B de la ciudadela “Las Piñas” del cantón Milagro, proceso que fue resuelto por el juzgador mediante sentencia de fecha 16 de mayo del 2018, la cual en su parte pertinente señala lo siguiente:



“Por lo expuesto “ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA” se declara SIN LUGAR la presente demanda, por haber sido interrumpida la posesión sobre el bien inmueble materia de la litis.- No ha lugar la reconvencción planteada...”.

Que, dentro del proceso No. 09335-2015-00407, mediante auto de sustanciación de fecha 16 de abril del 2019, el juzgador titular de la causa, entre otras cosas manifiesta lo siguiente:

“Es así que el suscrito emitió su sentencia resolviendo únicamente los puntos sobre los que se trabó la Litis (artículo 273 del Código de Procedimiento Civil), esto es la demanda, sus excepciones, la reconvencción y la contestación de la misma; siendo que el demandado plantea su reconvencción y reconviene a la actora con el pago de \$ 100.000,00 mas no con la figura jurídica de la REIVINDICACIÓN del bien inmueble materia de esta Litis; que es lo que pretende con lo que peticiona en este memorial... por lo que es inadmisibile conceder la entrega material del BIEN INMUEBLE por parte de los accionantes; pues la SENTENCIA se encuentra en firme; consecuentemente se niega lo peticionado...”.

Que, se encuentra dentro del expediente administrativo, copia simple del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ilustre Concejo Cantonal de Milagro el 28 de julio del 2000, en la cual se aprobó la venta del solar #1, manzana B, ciudadela Las Piñas a favor de la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz.

Que, consta dentro del expediente administrativo, copia simple del acta de entrega recepción de vivienda nueva del programa libertad, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, suscrita por el señor Edgar Morocho Vintimilla, Presidente del Comité de Vivienda; Arq. Carlos Gilbert, Director de Obra; Arq. Rodolfo López Osorio, Director Provincial; Ing. Ángel Orellana Correo, Delegado del MIDUVI y Bertha Arias Ortiz, en calidad de beneficiaria.

Que, de acuerdo a la ficha registral 15301 del 30 de septiembre del 2013, el 10 de enero de 1996, se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón San Francisco de Milagro, la escritura pública de compraventa celebrada el 20 de diciembre de 1995, mediante la cual la Ilustre Municipalidad de Milagro transfiere a favor de Paucar Guatoluña José Fernando, el solar #3, manzana B, ciudadela Las Piñas, con los linderos, medidas y superficie que se detallan a continuación:

SOLAR #3, MANZANA B, CIUDADELA LAS PIÑAS		
NORTE:	SOLAR #2	20 metros
SUR:	SOLAR #4	20 metros
ESTE:	AVENIDA ALFREDO ZIADE	8 metros
OESTE:	CALLE JESÚS FICHAMBA	8 metros
SUPERFICIE:	160 metros cuadrados	

Que, mediante memorándum No. GADMM-DPEODUR-2021-4725-355722-M del 17 de febrero del 2021, suscrito por el Arq. José Luis Viteri Morales, Director de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se adjunta el informe técnico relativo a la solicitud presentada por Bertha Dactiva Arias Ortiz, dentro del cual se realizan las siguientes observaciones técnicas:



“La Ilustre Municipalidad del cantón San Francisco de Milagro, aprobó el 23 de enero de 1981, la declaratoria de utilidad pública, ocupación inmediata con fines de expropiación a cuatro lotes de terreno que pertenecieron a la Compañía Agrícola San Miguel S.A. y que se encuentran comprendidos en el sector este de la ciudad en la zona urbana.

Acorde a la ficha registral – bien inmueble 15321, emitida el 29 de enero del 2021, con fecha 25 de septiembre de 1991 consta inscrita en el Registro de la Propiedad la compraventa celebrada el 21 de diciembre de 1990, otorgada por los señores Borja Tapia Luis Antonio y Orellana Parra Maria Clara a favor de la señora Achanci Yumi Rosa Cecibel (de estado civil casada), mediante la cual se transfieren los solares #1 y 2, de la manzana B de la ciudadela Las Piñas, con los linderos, mensuras y área detallados a continuación:

LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN FICHA REGISTRAL – BIEN INMUEBLE 15231			
MANZANA “B”		SOLAR #1 y 2 (COMO UN SOLO CUERPO)	
LINDEROS		METROS	
NORTE:	CALLE SIN NOMBRE	con	20.00 metros
SUR:	SOLAR #3	con	20.00 metros
ESTE:	CARRETERO A LAS PILAS	con	18.00 metros
OESTE:	CALLE SIN NOMBRE	con	18.00 metros
SUPERFICIE:	360.00 metros cuadrados		

Acorde a copia de minuta adjunta en el expediente, el Ilustre Concejo Cantonal en sesión celebrada el 28 de julio del año 2000, el lote 1 de la manzana B de la ciudadela Las Piñas a favor de Arias Ortiz Dactiva con los linderos y mensuras detalladas a continuación:

LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN MINUTA			
MANZANA “B”		SOLAR #1	
LINDEROS		METROS	
NORTE:	CALLE S/N	con	20.00 metros
SUR:	SOLAR #2	con	20.00 metros
ESTE:	AV. PRINCIPAL	con	10.00 metros
OESTE:	CALLE JESUS FICHAMBA	con	10.00 metros
SUPERFICIE:	200.00 metros cuadrados		

Acorde a ficha registral – bien inmueble 15301 emitida el 30 de septiembre del 2013, adjunta en el expediente, consta que con fecha 10 de enero de 1996 se inscribió la compraventa celebrada el 20 de diciembre de 1995, mediante la cual la Ilustre Municipalidad de Milagro transfiere a favor de Paucar Guatoluña José Fernando el solar #3 de la manzana B de la ciudadela Las Piñas, con los linderos, mensuras y área detallados a continuación:

LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN FICHA REGISTRAL – BIEN INMUEBLE 15301			
MANZANA “B”		SOLAR #3	
LINDEROS		METROS	
NORTE:	SOLAR #2	con	20.00 metros
SUR:	SOLAR #4	con	20.00 metros



ESTE:	AV. ALFREDO ZIADE	con	8.00 metros
OESTE:	CALLE JESUS FICHAMBA	con	8.00 metros
SUPERFICIE:	160.00 metros cuadrados		

Acorde consta ingresado en el Sistema Integral de Información Multifinanciero SIIM en el módulo de catastro desde 1 de enero del 2016, el código catastral 09-10-50-003-007-013-003, con un área de 160 metros cuadrados a nombre de Paucar Guatoluña José Fernando, constanding datos de escritura.

Acorde a certificación emitida por la Dirección de Urbanismo, Arquitectura y Construcción de fecha 06 de noviembre del 2019, suscrito por la Arq. Carolina Carriel, en calidad de Directora de la DUAC referido a la afectación del predio 09-10-50-003-007-013-001 Mz. B, solar #1 ubicado en las Piñas (para predio de 10m x 20 m con un área de 200 m²), indicando lo detallado a continuación: "...Se informa que el predio se encuentra afectado por el lindero Este con un área de 19.79 metros cuadrados tal como se observa en el gráfico adjunto realizado por la Dirección de Planificación Estratégica y Ordenamiento Territorial...".

Que, mediante oficio remitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda No. MIDUVI-CZ5-M-2020-2074-O de fecha 06 de noviembre del 2020, suscrito por el Ing. Pedro Fernando Moreno Tapia, en calidad de Coordinador General Regional en el cual indica que en contestación o documento No. GADMM-2020-124-O suscrito por el Ing. Francisco Asan, Alcalde del GAD Municipal de Milagro, mediante el cual se solicitó se emita un certificado en el cual conste si el solar #1 (en la actualidad 1 y 2) manzana letra B de la ciudadela Las Piñas, se realizó algún tipo de inversión estatal para la construcción de una vivienda de interés social indicando que una vez revisada la información que dispone la Coordinación se informa: "...La Sra. ARLAS ORTIZ BERTHA DACTIVA con número de cédula 0901806844, CONSTA registrada en el Sistema SIIDUVI como beneficiaria del Proyecto de Vivienda LIBERTAD del cantón Milagro, Provincia del Guayas...".

Que, revisado el actual plano urbano de la ciudad de Milagro, el lote 1 y 2 de la manzana B de la ciudadela Las Piñas le corresponde el código catastral 09-10-50-003-007-013-001.

Que, acorde consta ingresado en el Sistema Integral de Información Multifinanciero SIIM en el módulo de catastro a la fecha el código catastral 09-10-50-003-007-013-001, se encuentra ingresado a nombre de Achanci Yumi Rosa Cecibel con datos de escritura celebrada el 21 de diciembre de 1990 e inscrita con fecha 25 de septiembre de 1991, aclarando que no existe el predio 002 pues el código 001 comprende dos lotes.

Que, acorde a inspección realizada en días anteriores, en el Lote 1 de la manzana B de la ciudadela Las Piñas con código catastral 09-10-50-003-007-013-001, se encuentra construida casa de hormigón con paredes de mampostería delimitado con cerramiento de malla electrosoldada y zinc, habitada por la Sra. Arias Ortiz Bertha Dactiva.

Que, se realizó también inspección a lote contiguo que corresponde a lote #2 de la manzana B de la ciudadela Las Piñas, encontrándose con la novedad de que existe vivienda de una planta con cerramiento de mampostería y rejas de hierro, construida en el espacio que correspondería a los lotes #2 y #3, sin embargo, no se pudo determinar por quien se encuentra habitada al momento de realizar la inspección, pues no se encontró a nadie.

En sus conclusiones manifiesta lo siguiente:



“El lote 01 de la manzana B se encuentra construido y está habitado por la Sra. Arias Ortiz Bertha Dactiva; y el área correspondiente a los lotes 2 y 3 de la manzana B se encuentra construido por vivienda que ocupa ambos lotes, no habiéndose podido determinar por quien se encuentra habitado...”

Que, consta dentro del expediente administrativo, el memorándum No. GADMM-DPEODUR-2021-7752-377014-M del 23 de junio del 2021, suscrito por el Arq. José Luis Viteri Morales, Director de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, dentro del cual se realizan las siguientes observaciones técnicas:

“Representación gráfica del lote #1-2 de la manzana B ciudadela Las Piñas como los cuales conforman un solo cuerpo acorde a escritura a favor de los conyuges José Paucar y Rosa Achanci Yumi.

NORTE:	CALLE SIN NOMBRE	20.00 metros
SUR:	SOLAR #3	20.00 metros
ESTE:	CARRETERO A LAS PILAS	18.00 metros
OESTE:	CALLE SIN NOMBRE	18.00 metros
ÁREA SOLAR:	360.00 metros cuadrados	

Demarcación del área de expropiación parcial, esta tomará la nomenclatura del lote #1-2A y el remanente se denominará como lote 1-2 tal como consta en escrituras del Sr. José Paucar y Rosa Achanci Yumi.

NORTE:	CALLE BELIN	20.00 metros
SUR:	SOLAR #1-2	20.00 metros
ESTE:	AV. JULIO VITERI GAMBOA	10.00 metros
OESTE:	COMPLEJO E.E.M.C.A	10.00 metros
ÁREA SOLAR:	200.00 metros cuadrados	

Que, del área total a expropiar se destinará para vía pública un área de 14.73 m² acorde al informe de afectación emitido mediante memorándum No. GADMM-GDOT-2021-2258-374716-M y el área restante se destinará a la regularización del lote a favor de la Sra. Bertha Dactiva Arias Ortiz.

Que, cabe mencionar que en la inspección realizada se observó que existe una franja de excedente en la parte posterior hacia el complejo E.E.M.C.A, que al ser Propiedad del GAD Municipal de Milagro no puede ser incluida en el proceso de expropiación, por lo cual se realiza en base a las medidas de la escritura y para la transferencia de dominio a favor de la Sra. Bertha Dactiva Arias Ortiz, se incluirá dicha área por lo cual las medidas del lote a adjudicarse serán destinadas a las del área a expropiarse.

Área del remanente del lote 1-2 que quedará determinado como lote #1-2

NORTE:	SOLAR #1-2A	20.00 metros
SUR:	SOLAR #3	20.00 metros
ESTE:	AV. JULIO VITERI GAMBOA	8.00 metros
OESTE:	COMPLEJO E.E.M.C.A	8.00 metros
ÁREA SOLAR:	160.00 metros cuadrados	



Que, la Ordenanza de Las Piñas establece que los solares medianeros tienen 8.00 metros de frente y 20 metros de profundidad, con lo cual se desea aclarar que el área remanente del solar #1-2 que en esta propuesta se conservará como solar 1-2 (tal como se detalla en escritura), así como el solar 3 conservan frentes de 8m, medidas con las cuales no se afecta las viviendas existentes implantadas en ambas áreas.

Que, el área total del lote 1-2 de la MZ B de la ciudadela Las Piñas identificado con el código catastral 09-10-50-003-007-013-001-000-000-000, con un área de 360 m², tiene un avalúo catastral de \$5.022,00, acorde a la ordenanza de catastro, aprobación del plano del valor del suelo urbano, los parámetros y factores de aumento y reducción del valor del suelo, la valoración de las edificaciones y demás construcciones para el bienio 2020-2021.

El área a expropiar corresponde a 200 m² para lo cual se calculó un avalúo proporcional equivalente a \$2.790,00.

Que, mediante memorándum No. GADMM-DPEODUR-2021-12339-413073-M del 27 de diciembre del 2021, suscrito por el Arq. José Luis Viteri Morales, Director de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se realizó un alcance al informe técnico antes referido, en cuanto al avalúo del inmueble, en los términos del artículo 596 del COOTAD, por lo que una vez realizadas las deducciones correspondientes se determina lo siguiente:

“En aplicación del Art. 596 del COOTAD y de lo indicado por la Ec. Evelyn Espinoza en calidad de Directora Financiera mediante memorándum No. GADMM-DF-2021-01643-M, se realiza el cálculo del justo precio por indemnización de la expropiación parcial de un área de 200 m² del lote #1-2 de la manzana B de la lotización Las Piñas:

LOTE A AFECTARSE (PARCIALMENTE)	ÁREA DE EXPROPIACIÓN PARCIAL	AVALÚO CATASTRAL PROPORCIONAL DEL ÁREA A EXPROPIARSE	DEDUCCIÓN POR DEUDA DE CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS	DEUDAS DE AGUA A NOMBRE DE LA SRA. ACHANCI YUMI ROSA CECIBEL POR VARIOS CONCEPTOS	JUSTO PRECIO POR INDEMNIZACIÓN DE EXPROPIACIÓN PARCIAL
Lote #1-2 de la manzana B de la lotización Las Piñas	200 m ²	\$2.790,00	\$70,10	\$487,66	\$2.232,24

Que, consta dentro del expediente el Oficio GADMM-PS-0046-2022-OF, del 11 de enero del 2022, suscrito por el Ab. Vicente Egas Carrasco, Procurador Síndico Municipal, quien en su PRONUNCIAMIENTO y OPINION LEGAL indica:

... “PRONUNCIAMIENTO:

La expropiación no es un proceso de compra-venta donde existe la voluntad de la persona para realizar el traspaso de dominio; consecuentemente, no cabe en este caso el pago de dicho tributo; lo que se corrobora con lo manifestado en el inciso final del artículo 244 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que prevé que en las expropiaciones que deban hacer las municipalidades, el pago del precio estará exento de toda clase de derechos, impuestos u otros gravámenes fiscales, municipales o de cualquier otra índole.



En cuanto al impuesto al Registro, cabe indicarle que fue derogado por la Ley 2004-44, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 429 de 27 de septiembre del 2004 (ver...).

De las normas legales invocadas se concluye que las expropiaciones que realice el Estado para la adquisición de bienes inmuebles, están exentas del pago de los impuestos de alcabala y de utilidades.

IV

OPINIÓN LEGAL

En virtud de lo antes expuesto, por la argumentación jurídica esgrimida, antecedentes y base legal citada, de determina lo siguiente:

- *Los señores José Paucar Gualotuña y Rosa Cecibel Achanci Yumi, adquirieron el dominio del bien inmueble signado con el número 1 y 2, manzana B, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del cantón San Francisco de Milagro el 21 de diciembre de 1990 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de septiembre de 1991.*
- *El GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, vendió a favor de Jose Paucar Gualotuña, el solar #3, , manzana B, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 20 de diciembre de 1995 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de enero de 1996.*
- *De toda la documentación adjunta, se destacan los recibos de pago de impuestos prediales y agua potable del solar signado con el número 1, manzana B, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, a nombre de la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz, los cuales tienen fecha de emisión del año 1996 en adelante, no solo eso, también se encuentra adjunto un acta de entrega – recepción de vivienda nueva del programa Libertad del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, a través de la cual se entrega a la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz, una construcción edificada en el solar descrito en líneas anteriores, suscrita el 22 de marzo del 2002. En este contexto, se puede corroborar documentadamente que la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz, ha mantenido la posesión del solar signado con el número 1, manzana B, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, desde hace más de 20 años e incluso el estado ha invertido recursos públicos para la construcción de una vivienda de interés social a su favor, llevada a cabo por el MIDUVI, tal y como se desprende del acta descrita anteriormente.*

*Por las razones antes expuestas, siendo deber del estado garantizar a todos los ciudadanos el derecho a la propiedad con función y responsabilidad social, tal y como señala el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, teniendo en cuenta que la vía judicial ordinaria no ha sido eficaz para resolver el asunto, que sobre el predio se han invertido recursos estatales para la construcción de una vivienda del MIDUVI y que es deber del estado garantizar a las personas adultas mayores el acceso a una vivienda que asegure una vida digna conforme a lo dispuesto en el artículo 37 numeral 7 de la CRE, esta Procuraduría Sindica Municipal considera **PROCEDENTE** hacer uso de la facultad administrativa otorgada en el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, en*



concordancia con los artículos 596 del COOTAD, y artículos 58 y 58.3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, para declarar de utilidad pública y expropiar parcialmente el solar #1 y 2, manzana B, ciudadela “Las Piñas”, parroquia urbana Ernesto Seminario, de propiedad de los cónyuges José Paucar Gualotuña y Rosa Cecibel Achanci Yumi, sobre la superficie de terreno donde se encuentra edificada la construcción de la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz ...”

Que, en Sesión Ordinaria celebrada el 04 de febrero del 2022, en Ilustre Concejo Cantonal del GAD Municipal de San Francisco de Milagro, resolvió: “Declarar de utilidad pública, ocupación inmediata y expropiar parcialmente un área de 160 metros cuadrados del solar #1 y #2, manzana B, Ciudadela “Las Piñas”, Parroquia Urbana “Ernesto Seminario”, conforme a lo ya expuesto en los considerandos anteriores...”

En virtud de lo antes expresado, en uso de la facultad que confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ilustre Concejo del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar de Utilidad Pública, Ocupación Inmediata y la Expropiación Parcial de un área de 160 metros cuadrados del solar #1 y #2, manzana B, Ciudadela “Las Piñas”, Parroquia Urbana “Ernesto Seminario” de propiedad de los conyuges José Paucar Gualotuña y Rosa Cecibel Achanci Yumi, terreno en el cual se encuentra edificada la construcción de la señora Bertha Dactiva Arias Ortiz.

El área remanente (superficie no expropiada) del solar #1 y #2, manzana B, Ciudadela “Las Piñas”, se denominará como lote #1-2, con los linderos, medidas y superficie que se detallan a continuación:

LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE		
SOLAR #1-2, MANZANA B – CIUDADELA LAS PIÑAS		
NORTE:	Solar #1-2A	20.00 metros
SUR:	Solar #3	20.00 metros
ESTE:	Av. Julio Viteri Gamboa	08.00 metros
OESTE:	Complejo E.E.M.C.A.	08.00 metros
ÁREA SOLAR	160,00 metros cuadrados	

Cabe mencionar que, del área total a expropiar se destinará para vía pública un área de 14.73 m² acorde al informe de afectación emitido mediante Memorando No. GADMM-GDOT-2021-2258-374716-M y la superficie restante se destinará a la regularización del lote a favor de la Sra. Bertha Dactiva Arias Ortiz, este lote tomará la nomenclatura 1-2A, manzana B, Ciudadela Las Piñas, Parroquia Urbana “Ernesto Seminario”, con los linderos, medidas y superficie que se detallan a continuación:

DATOS LINDEROS Y MENSURAS		
SOLAR #1-2 A MANZANA B – CIUDADELA LAS PIÑAS		
NORTE:	Calle Belin	20.00 metros
SUR:	Solar #1-2	20.00 metros



ESTE:	Av. Julio Viteri Gamboa	10.00 metros
OESTE:	Complejo E.E.M.C. A	10.00 metros
ÁREA SOLAR	200,00 metros cuadrados	

El justo precio por indemnización del área expropiada de conformidad con el informe de la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural es de \$2,232.24 (dos mil doscientos treinta y dos 24/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

ARTÍCULO 2.- Con la presente resolución notifíquese al afectado por la presente declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata del predio afectado.

ARTÍCULO 3.- Notifíquese al señor Registrador de la Propiedad del cantón San Francisco de Milagro, con la presente declaratoria de utilidad pública de conformidad con el artículo 62 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Dado y firmado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los siete días del mes de febrero del año dos mil veintidós.



[Firma manuscrita]

Ing. Francisco Asan Wonsang,

ALCALDE

**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAN FRANCISCO DE
MILAGRO**

[Firma manuscrita]



Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
**SECRETARIA DEL CONCEJO
Y GENERAL (E)**

CERTIFICO: Que la presente Resolución fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesión Ordinaria del viernes 04 de febrero del 2022.



[Firma manuscrita]

Ab. Pilar Rodríguez Quinto

SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)

