

RESOLUCIÓN N° 02-2019-AP

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

CONSIDERANDO

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial No 790 del 5 de julio de 2016 consagra en el artículo 60 como uno de los instrumentos para regular el mercado del suelo el “anuncio del proyecto”;

QUE, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que regula el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública, y cuyo texto es producto de la sustitución ordenada por el artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No 966 del 20 de marzo de 2017, dispone que: “ A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.”

QUE, el artículo 66 de la Ley de Ordenamiento indicada determina respecto del anuncio del proyecto lo siguiente:

“El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.”

QUE, por ser el anuncio del proyecto un acto administrativo, el mismo debe ser motivado, ya que constituye un acto del poder público, de acuerdo con el artículo 76 numeral 7 letra I) de la Constitución de la República;

QUE, mediante oficio AG-2017-9043 del 20 de abril de 2017, el Alcalde de Guayaquil, en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 60 letra I) del COOTAD me ha delegado la facultad para realizar el anuncio del proyecto y demás actos relacionados directamente con el mismo, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en concordancia con el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

QUE, es deber y responsabilidad de los ecuatorianos, entre otros, acatar y cumplir la Constitución y la ley, al tenor del artículo 83 numeral 1 de la Constitución de la República;

QUE, mediante oficio No. DUOT-PE-2019-03530 del 19 de febrero de 2019, la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial informó al señor Alcalde la necesidad de emprender y desarrollar un tercer PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL denominado "MUCHO LOTE 3";

QUE, mediante oficio No. AG-2019-4264 del 26 de febrero de 2019, el señor Alcalde dispone a la Dirección de Asesoría Jurídica el inicio del proceso expropiatorio del predio signado con el código catastral No. 48-0434-002 afectado totalmente por el proyecto denominado "Programa Habitacional Municipal Mucho Lote 3";

QUE, mediante memorando No. DAJ-EXP-2019-4045 del 1 de abril de 2019, suscrito por la Ab. Daniela Freire A., Jefa del Área de Expropiaciones de Asesoría Jurídica, se solicitó a la DUOT que remita la siguiente información:

1. **Anuncio del Proyecto**, en la forma establecida en el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.
2. **Informe de valoración**....
3. **Informe técnico y justificativo** de la obra junto con el Proyecto...
4. **Informe de No Oposición** al Plan de Ordenamiento Territorial.

QUE, el Proyecto "Programa Habitacional Municipal Mucho Lote 3" afecta totalmente al predio:

#	COD. CATASTRAL	PROPIETARIO	AFECTACIÓN
1	48-0434-002	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO, HDROS. DE PINELA HERNÁNDEZ FAUSTO CELSO, PINELA PINELA NICOLÁS EMILIANO, PINELA PINELA JUAN REGINO, PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA Y PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	TOTAL

Cae indicar que existen edificaciones levantadas sin autorización municipal:

- Diez edificaciones levantadas en áreas de propiedad municipal, los cuales son:

CONSTRUCCIÓN	PROPIETARIO DE LA EDIFICACIÓN
CASA 1	SR. DOMINGO EUGENIO PINELA ARREAGA
CASA 2	SR. FELIX PINELA VILLAFUERTE
CASA 3	SR. ALEJANDRO ALVARADO
CASA 4	SR. MARCELO PINELA
CASA 5	SRA. GLADYS PINELA
CASA 6	SRA. FLOIDA PINELA
CASA 7	SR. SANTOS PINELA
CASA 8	SR. AGAPITO PERFECTO PINELA PINELA
CASA 9	SR. MARIANO PINELA
CASA 10	SRA. ANGELA ZAMBRANO

- Quince edificaciones que se encuentran dentro del predio signado con el código catastral No. 48-0434-002, las cuales son:

CONSTRUCCIÓN	PROPIETARIO DE LA EDIFICACIÓN
CASA 1	SR. FAUSTO ADRIANO PINELA ARREAGA
CASA 2	SR. FAUSTO ESPERANZA PINELA PINELA
CASA 3	SRA. SUSANA PINELA
CASA 4	SRA. OLGA PINELA
CASA 5	SRA. NATIVIDAD PINELA
CASA 6	SRA. SANTA PINELA
CASA 7	SR. ARMANDO PLAZA
CASA 8	SR. VICENTE PINELA
CASA 9	SRA. FRANKLIN PINELA
CASA 10	SR. JOSE PINELA
CASA 11	SRA. VANESSA PINELA
CASA 12	SR. MIGUEL PLAZA
CASA 13	SRA. REINA PINELA
CASA 14	ALTAR
CASA 15	IGLESIA

QUE, a efectos de realizar el anuncio del proyecto, se considera como área de influencia al predio signado con el código catastral No. 48-0434-002;

QUE, a efectos de realizar el anuncio del proyecto, respecto al plazo de inicio de la obra, mediante memorando No. UELS-2019-067 del 13 de marzo de 2019, el Ing. Hugo Carrasco Funez, Director Unidad Ejecutora Lotes con Servicios, informa las etapas del proceso de ejecución preliminar y el tiempo estimado de cada una:

ETAPA	PROCESO	TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCIÓN
1	Proceso expropiatorio	120 días
2	Contratación de estudios preliminares y definitivos	60 días
3	Realización de estudios	180 días
4	Contratación de obra	90 días
	Tiempo total estimado	450 días

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

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

RESUELVE

PRIMERO. - REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO respecto del “Programa Habitacional Municipal Mucho Lote 3”, cuya área de influencia es el predio identificado con el código catastral No. 48-0434-002, y su plazo de inicio de obra es la definida por la Dirección Unidad Ejecutora Lotes con Servicio, dividido en etapas, cuyo tiempo total estimado es de 450 días.

Este anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras a ejecutarse al valor de la fecha de este anuncio público.

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

TERCERO. - DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO al propietario del predio necesario para la ejecución del proyecto:

#	COD. CATASTRAL	PROPIETARIO	AFECTACIÓN
1	48-0434-002	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO, HDROS. DE PINELA HERNÁNDEZ FAUSTO CELSO, PINELA PINELA NICOLÁS EMILIANO, PINELA PINELA JUAN REGINO, PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA Y PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	TOTAL

Y, a los propietarios de las diez edificaciones existentes en áreas de propiedad municipal, los cuales son:

CONSTRUCCIÓN	PROPIETARIO DE LA EDIFICACIÓN
CASA 1	SR. DOMINGO EUGENIO PINELA ARREAGA
CASA 2	SR. FELIX PINELA VILLAFUERTE
CASA 3	SR. ALEJANDRO ALVARADO
CASA 4	SR. MARCELO PINELA
CASA 5	SRA. GLADYS PINELA
CASA 6	SRA. FLOIDA PINELA
CASA 7	SR. SANTOS PINELA
CASA 8	SR. AGAPITO PERFECTO PINELA PINELA
CASA 9	SR. MARIANO PINELA
CASA 10	SRA. ANGELA ZAMBRANO

Y, a los propietarios de las quince edificaciones existentes que se encuentran dentro del predio signado con el código catastral No. 48-0434-002, las cuales son:

CONSTRUCCIÓN	PROPIETARIO DE LA EDIFICACIÓN
CASA 1	SR. FAUSTO ADRIANO PINELA ARREAGA
CASA 2	SR. FAUSTO ESPERANZA PINELA PINELA
CASA 3	SRA. SUSANA PINELA
CASA 4	SRA. OLGA PINELA
CASA 5	SRA. NATIVIDAD PINELA
CASA 6	SRA. SANTA PINELA
CASA 7	SR. ARMANDO PLAZA
CASA 8	SR. VICENTE PINELA
CASA 9	SRA. FRANKLIN PINELA
CASA 10	SR. JOSE PINELA
CASA 11	SRA. VANESSA PINELA
CASA 12	SR. MIGUEL PLAZA
CASA 13	SRA. REINA PINELA
CASA 14	ALTAR
CASA 15	IGLESIA

Así como también al **Subdirector de Catastro, al Subdirector de Proyectos Específicos y al Registrador de la Propiedad de Guayaquil.**

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

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DEL DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE.

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