



RESOLUCIÓN No. GADMP-2024-ADM-034

ANUNCIO DEL PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE LOS MANGOS DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO”

**LIC. JAVIER HUMBERTO PINCAY SALVATIERRA, Mg.
ALCALDE DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 76 numeral 7, literal I), determina 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 fundó y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho...”*.

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que *“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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional”*.

Que, de conformidad con el régimen de competencias establecidos en la Constitución de la República del Ecuador en su Artículo 264, concomitante a lo instituido en el Artículo 55 del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralizados COOTAD, se entiende a la planificación como un proceso de ejecución metódica y estructurada, y eje primordial para el desarrollo competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Administración Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera (...)”*.

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

Que, el artículo 60 del COOTAD, establece entre las atribuciones del Alcalde o Alcaldesa: *“b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal”*.

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el **anuncio de proyecto**, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”*.



Que, el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: **“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 (...).”**

Que, la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: **“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, a través del **INFORME TÉCNICO No. GADMP2023CCPM-HEAM-112** de fecha 29 de noviembre de 2023, dirigido al **JEFE TECNICO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL** por parte de la **COORDINADORA DE CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES**, que infiere como **Asunto:** Informe de FACTIBILIDAD, que señala textualmente lo siguiente:

“1. ANTECEDENTE.

En atención al trámite **N.º 2023-106675-001-001**, en el que mediante MEMORANDO GADMP-2023-DEPJI-0098 de fecha 16 de octubre del 2023, el Ing. Kevin Fabian Franco Mera **JEFE TECNICO DE PROYECTOS DE INGENIERIA CIVIL**, solicita informe de afectación y avalúo predial, de los predios donde se implanta el proyecto de Parque Los Mangos.
Al respecto me permito informar lo siguiente:

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO PARQUE LOS MANGOS.

El predio se encuentra en la Parroquia 18 de octubre, sector Los Mangos

3. MAPA DE PREDIOS DONDE SE IMPLANTA EL PROYECTO

Después de haber implantado el proyecto del Parque Los Mangos en el Sistema Cartográfico Municipal, se puede verificar que se implanta sobre la totalidad de predios, tal como se muestra en la imagen que antecede, correspondiendo a los predios signados con las claves 108028071, 108028016 y 108028073.

PREDIO 1	
Clave predial:	108028071
Titular en el Catastro:	GARCIA MACIAS AURA ISABEL
C.C/RUC:	1302540354
Parroquia:	18 DE OCTUBRE
Sector:	LOS MANGO
Área de terreno:	340.00 m ²
Área de construcción:	0.00
Avalúo Terreno:	\$ 42,840.00
Avalúo construcción	-
Avalúo Total:	\$ 42,840.00
Fecha de Protocolización:	2001/08/17
Fecha de Inscripción:	2001/08/27
Clasificación:	URBANA



PREDIO 2	
Clave predial:	108028016
Titular en el Catastro:	MIRANDA TORRES JOSUE Y FERNANDEZVELEZ ELDA
C.C/RUC:	02617
Parroquia:	18 DE OCTUBRE
Sector:	LOS MANGO
Área de terreno:	461.00 m ²
Área de construcción:	0.00
Avalúo Terreno:	\$ 74,682.00
Avalúo construcción	-
Avalúo Total:	\$ 74,682.00
Fecha de Protocolización:	2016/03/24
Fecha de Inscripción:	2016/04/08
Clasificación:	URBANA

PREDIO 3	
Clave predial:	108028073
Titular en el Catastro:	LEON GARCIA RITA KARINA
C.C/RUC:	1307844322
Parroquia:	18 DE OCTUBRE
Sector:	LOS MANGO
Área de terreno:	462.07 m ²
Área de construcción:	0.00
Avalúo Terreno:	\$ 87,331.23
Avalúo construcción	-
Avalúo Total:	\$ 87,331.23
Fecha de Protocolización:	2001/09/14
Fecha de Inscripción:	2001/10/03
Clasificación:	URBANA

4. NIVEL DE RIESGO.

De acuerdo a la información que se registra en el Sistema Cartográfico Municipal, los predios signados con las claves 108028071, 108028016 y 108028073., se encuentra **SIN RIESGO**.

5. NORMAS URBANAS – USOS DE SUELO.

Según lo indica el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), los predios signados con las claves **108028071, 108028016 y 108028073** se encuentran ubicada dentro del Uso de Suelo **RESIDENCIAL**, conforme lo indica la Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Portoviejo 2035, según el Art. 141. Establece que:

“...**Art. 90.- Usos generales.** - El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros. Se adopta como referente para ordenar la edificabilidad y determinar el aprovechamiento urbanístico, y las dimensiones mínimas de lote. Los usos generales del suelo urbano se identifican en el mapa “Usos de Suelo generales” con código PUGS-CC-18, y son los siguientes:

Residencial, Comercial 1, Comercial 2, Industrial, Transición, Medioambiental
“...a. Uso Residencial (R)

Este uso ha sido determinado en los sectores y barrios que poseen edificaciones con baja o escasa tendencia de uso comercial, por ser áreas que se caracterizan por el desarrollo inmobiliario y presentan aptitudes para nuevas inversiones de vivienda, donde existen principalmente vías de jerarquía viario de barrio, vías compartidas, vías peatonales...”



“...Lineamientos para el uso del suelo residencial:

1. La vivienda de interés prioritario (VIP) podrá ser progresiva iniciando con el área mínima establecida por la autoridad nacional competente en vivienda, con la posibilidad de aumentar el área construida para satisfacer las necesidades de las familias hasta el máximo de edificabilidad que determine la presente normativa en cada PIT.

2. Los edificios de vivienda se adaptarán al carácter histórico y/o arquitectónico de áreas designadas en la ciudad; se respetarán los portales, retiros y alturas de acuerdo a la normativa municipal.

3. En conjuntos habitacionales y edificios, nuevos y existentes, se podrá incluir más de un uso. Estos pueden ser educacionales, recreacionales o de salud, siempre que no generen inconvenientes con el uso residencial y de acuerdo a la normativa de compatibilidad de usos de suelo vigente. Se incentivará el uso de la planta baja para albergar servicios y comercio, y las plantas altas para usos residenciales.

4. Las viviendas propiciarán un ambiente interior saludable, con acceso a iluminación y ventilación natural.

5. Otros que establezca la normativa municipal correspondiente

6. SISTEMA VIAL

De acuerdo al Sistema de Conectividad Vial de Portoviejo, el predio con clave 108028073 posee afectación por proyección vial de clasificación **VIARIO DE BARRIO** de subclasificación **VIA COMPARTIDA PROYECTADA** de 10.00 metros de ancho.

CLASIFICACIÓN	SUB-CLASIFICACIÓN	DERECHO DE VÍA
VIARIO PRIMARIO	VÍA EXPRESA	29-35
	VÍA ARTERIAL	15-30
VIARIO SECUNDARIO	VÍA COLECTORA	12-25
VIARIO DE BARRIO	EJE DE BARRIO	12-14
	VÍA DE BARRIO	8-12
	VÍA COMPARTIDA	7-11
	VÍA AGRÍCOLA	-
	VÍA PEATONAL	1.5-<7 m.

7. AVALÚO MUNICIPAL

De acuerdo al sistema de catastro municipal los predios en análisis poseen el siguiente avalúo conforme a lo establecido en la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE RIGE EN EL BIENIO 2022-2023”**.

CLAVE PREDIAL	TERRENO (m²)	AVALUO TERRENO (USD \$)	CONSTRUCCION YADICIONALES		TIPO DE AFECTACIÓN	ÁVALUO DEL PREDIO (USD \$)
			BLOQUE	CONSTRUCCION Y ADICIONALES (m²)		
108028071	340.00	\$ 42,840.00	-	-	TOTAL	\$ 42,840.00
108028016	461.00	\$ 74,682.00	-	-	TOTAL	\$ 74,682.00
108028073	462.07	\$ 87,331.23	-	-	TOTAL	\$ 87,331.23

8. DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN.

Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública (Reforma publicada en el registro oficial Año IV - Nº 966 el 20 de marzo de 2017) en su Artículo 5, indica lo siguiente:

“...Artículo 58.- Declaratoria de utilidad pública.

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.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario...".

En caso de que se inicie el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación, este avalúo deberá ajustarse a lo que indica la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su art. 66 "ANUNCIO DE PROYECTO. - el anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas." y a al artículo 58 de la Ley para la Eficiencia en la Contratación Pública.

9. CONCLUSIONES

Revisado el sistema Catastral del GAD Municipal del cantón Portoviejo en base al proyecto proporcionado como soporte por la Dirección de Estudios y Proyecto Técnico, se concluye que:

- El proyecto Parque Los Mangos se implanta sobre tres predios privados signados con las claves 108028071, 108028016 y 108028073.
- Es preciso indicar que el predio con clave 108028073 propiedad de LEON GARCIA RITA KARINA, fue considerado en el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con tramite 2021-111816-001, dentro del INFORME TÉCNICO No. GADMP2021-CCPM-LHR-006 de fecha 12 de enero de 2022, en el que indica el avalúo predial de \$74,721.57.
- Con fecha 07 de enero del 2022 se realiza la publicación del Anuncio de Proyecto en la prensa escrita local "El Diario", cumpliendo así con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su art. 66. **Anuncio del Proyecto; reiterando que el anuncio de 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 en las respectivas obras, a fin de evitar un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.**
- De acuerdo a la información que se registra en el Sistema Cartográfico Municipal, los predios signados con las claves 108028071, 108028016 y 108028073., se encuentra **SIN RIESGO.**
- Según lo indica el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), los predios signados con las claves **108028071, 108028016 y 108028073** se encuentran ubicada dentro del Uso de Suelo **RESIDENCIAL**
- El avalúo determinado de las áreas afectadas de acuerdo al proyecto presentado es referencial y está basado en los datos que constan en el sistema catastral del GAD Municipal del cantón Portoviejo a la fecha del informe, en los parámetros de valoración, modelo matemático, plano de valores y tablas de valoración, aprobadas en las ordenanzas correspondientes al bienio 2022-2023.

Que, a través del **MEMORANDO GADMP-2024-SCIP-0025 de fecha 15** de enero de 2024, dirigido al **DIRECTOR DE ESTUDIOS Y PROYECTOS TECNICOS por parte del SUBDIRECTOR CANTONAL DE INFRAESTRUCTURA PUBLICA, con el ASUNTO: SOLICITUD DE INICIO DE PREFACTIBILIDAD INMOBILIARIA -PROYECTO PARQUE LOS MANGOS**, establece lo siguiente:

"(...) Mediante el presente documento, y haciendo referencia al trámite N.º 2023-106675-001-001, en el que se solicitó el informe de afectación y avalúo predial para el proyecto de Parque Los Mangos, mepermuto formalmente solicitar el inicio del proceso de evaluación de prefactibilidad inmobiliaria de los predios afectados por dicho proyecto.



La solicitud se fundamenta en el INFORME TÉCNICO No. GADMP2023CCPM-HEAM-112, emitido el 29 de noviembre de 2023, que detalla la ubicación del proyecto, los datos catastrales de los predios involucrados (Claves prediales: 108028071, 108028016, 108028073), el nivel de riesgo, las normas urbanas y usos de suelo, el sistema vial, el avalúo municipal, y demás consideraciones técnicas además se adjunta a la presente el anteproyecto del proyecto que se implantará en los predios mencionados.

Para dar inicio al proceso, autorizo y solicito la realización de las siguientes actividades coordinadas entre la Dirección de Estudios y Proyectos Técnicos y la Coordinación de Catastro:

1. Elaboración de la planimetría y ejecución del levantamiento planimétrico en formato CAD.
2. Detallada implantación de los predios interesados o afectados en el proyecto.
3. Rediseño y/o elaboración del proyecto definitivo conforme a las especificaciones técnicas.
4. Generación de un informe técnico catastral exhaustivo. (adjuntado al trámite)

Que, en atención al trámite administrativo iniciado desde la anterior administración municipal, conforme el Art. 22 del Código Orgánico Administrativo (COA), se requiere implementar la declaratoria de Utilidad Pública para la ejecución del PROYECTO PARQUE LOS MANGOS de la ciudad de Portoviejo.

En uso de las facultades Constitucionales, legales y Reglamentarias, como máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo,

RESUELVO:

PRIMERO.- Anunciar el Proyecto para la construcción del “**PARQUE LOS MANGOS** de la ciudad de Portoviejo”, en el predio ubicado en el sector Los Mangos de la Parroquia 18 de octubre del cantón Portoviejo, con las siguientes especificaciones:

PREDIO 1	
Clave predial:	108028071
Titular en el Catastro:	GARCIA MACIAS AURA ISABEL
C.C/RUC:	1302540354
Parroquia:	18 DE OCTUBRE
Sector:	LOS MANGO
Área de terreno:	340.00 m ²
Área de construcción:	0.00
Avalúo Terreno:	\$ 42,840.00
Avalúo construcción	-
Avalúo Total:	\$ 42,840.00
Fecha de Protocolización:	2001/08/17
Fecha de Inscripción:	2001/08/27
Clasificación:	URBANA

PREDIO 2	
Clave predial:	108028016
Titular en el Catastro:	MIRANDA TORRES JOSUE Y FERNANDEZVELEZ ELDA
C.C/RUC:	02617
Parroquia:	18 DE OCTUBRE
Sector:	LOS MANGO
Área de terreno:	461.00 m ²
Área de construcción:	0.00



Avalúo Terreno:	\$ 74,682.00
Avalúo construcción	-
Avalúo Total:	\$ 74,682.00
Fecha de Protocolización:	2016/03/24
Fecha de Inscripción:	2016/04/08
Clasificación:	URBANA

PREDIO 3	
Clave predial:	108028073
Titular en el Catastro:	LEON GARCIA RITA KARINA
C.C/RUC:	1307844322
Parroquia:	18 DE OCTUBRE
Sector:	LOS MANGO
Área de terreno:	462.07 m ²
Área de construcción:	0.00
Avalúo Terreno:	\$ 87,331.23
Avalúo construcción	-
Avalúo Total:	\$ 87,331.23
Fecha de Protocolización:	2001/09/14
Fecha de Inscripción:	2001/10/03
Clasificación:	URBANA

SEGUNDO. - La ejecución del **PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE LOS MANGOS**, tendrá como fecha de inicio a partir de la suscripción de la presente resolución de Anuncio de Proyecto, de conformidad con el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

TERCERO. - Disponer la notificación de la presente resolución a los propietarios de los predios considerados para el **PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE LOS MANGOS”**; a la Coordinación de Avalúos y Catastros Municipal, y, al Registrador de la Propiedad del cantón Portoviejo, de lo cual se encargará la Secretaría General del GAD Portoviejo.

CUARTO. - Disponer la publicación de la presente resolución en un diario de amplia circulación en el cantón Portoviejo y en la página electrónica institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, de lo cual se encargará la Secretaría General en coordinación con la Dirección de Comunicación del GAD Portoviejo.

Dado y suscrito en la ciudad de Portoviejo.

Lic. Javier Humberto Pinçay Salvatierra, Mg.
ALCALDE DEL CANTÓN PORTOVIEJO

Elaborado	Dr. David García Loor
N° trámite	2024-004675