



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

RESOLUCIÓN N° GADM CJ-2025-ALC-RES-0079 DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

DRA. ANGELA PLÚA SANTILLÁN
ALCALDESA DEL CANTÓN JIPIJAPA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador menciona que *“el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada(...)”*;

Que, el artículo 76 numeral 7), literal l) íbidem señala *“(...) las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas (...)”*;

Que, el artículo 85 determina: *“La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad (...) 3. El Estado garantizará la distribución equitativa y solidaria del presupuesto para la ejecución de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos”*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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, de acuerdo a lo previsto en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;

Que, el artículo 233 íbidem, *“ningún servidor o servidora público está exento de responsabilidades por los actos ejecutados o las omisiones incurridas en el ejercicio de sus funciones (...)”*;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador manda: *“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. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;

Que, el inciso segundo del artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece:



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

“(…) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; 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 (…):*

Que, el artículo 323 de la norma ibidem dispone: *“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 9 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone: *“La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales”;*

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina, *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (…)* l) *Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios (…);*

Que, el artículo 59 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: *“Alcalde o alcaldesa. - 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 artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina: *“Atribuciones del. alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al. alcalde o alcaldesa: (…)* b) *Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; (…)* n) *Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán autorización del Concejo; en los montos y casos previstos en las ordenanzas cantonales que se dicten en la materia (…);*

Que, el artículo 116 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su parte pertinente y determina: *“Facultades. - Las facultades son atribuciones para el ejercicio de una competencia por parte de un nivel de gobierno. Son facultades la rectoría, la planificación, la regulación, el control y la gestión, y son establecidas por la Constitución o la ley. Su ejercicio, a excepción de la rectoría, puede ser concurrente (…);*

Que, el artículo 447 del COOTAD establece *“Declaratoria de utilidad pública.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial,*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

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 (...);

Que, el artículo 456.- del COOTAD determina “*Tributos y derechos.- En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan*”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) en su parte pertinente señala: “*Objeto. y Ámbito. - Esta Ley establece el Sistema Nacional de Contratación. Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen: (...) 4. Las entidades que integran el Régimen Seccional Autónomo (...)*”;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determina “*Principios. - Para la aplicación de esta Ley y de los contratos que de ella deriven, se observarán los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad; y, participación nacional*”;

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: “*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; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo. La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseedores y a los acreedores hipotecarios. La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia ley. La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes*”.

Que, el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: “*Negociación y precio. 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*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta. 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. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano tendrá el plazo de un mes para entregar el 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(...);

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo dispone que Art. 60.- Instrumentos para regular el mercado del suelo. 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, mediante RESOLUCIÓN N° GADMCJ-2023-ALC-RES-0025, de fecha 19 de septiembre del 2023, la señorita Alcaldesa resuelve Declara la terminación anticipada y unilateral del Contrato de Licitación de Obra signado con el código N° LICO-GMJ-2-2021, cuyo objeto consistía en la "CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DEL CAFÉ, DESDE LA CALLE ANTEPARA HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA VÍA NOBOA, INCLUYE ESTABILIZACIÓN DE TALUDES ALTOS Y BAJOS, ACERAS, BORDILLOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL"

Que, mediante Resolución N° GADMCJ-2024-ALC-RES-0130 de fecha 20 de septiembre de 2024, se anunció el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DEL CAFÉ, DESDE LA CALLE ANTEPARA HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA VÍA NOBOA, INCLUYENDO ESTABILIZACIÓN DE TALUDES ALTOS BAJOS, ACERAS, BORDILLOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL", cumpliendo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley Orgánica de ordenamiento territorial Uso y Suelo. Dentro del cual se encuentran afectados los siguientes predios:

	Clave predial	Propietario
1	1306030106015042	FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN
2	1306030106015086	RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO
3	1306030106015087	RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO
4	1306030106015089	MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS, DE
5	1306030106015072	ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ
6	1306030106015084	GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO
7	1306030103015038	VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL
8	1306030103015039	MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER
9	1306030103015021	NIETO LOOR LEDIE SHEILA

Que, el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Jipijapa, emite los Certificados Registrales, de los predios afectados en el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DEL CAFÉ, DESDE LA CALLE ANTEPARA HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA VÍA NOBOA,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

INCLUYENDO ESTABILIZACIÓN DE TALUDES ALTOS BAJOS, ACERAS, BORDILLOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL", los cuales de detallan:

Ficha Registral	Nombre del Propietario del Bien	Fecha de la escritura públicas	Notaria	Inscripción en el Registro de la Propiedad
17306	VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL	Agosto 9 de 2006	Notaria Segunda	Septiembre/21/2006 Tomo:59 N° Inscripción: 481 N° Reportorio: 886
17456	MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER	Julio 25 de 1995	Notaria Tercera	Agosto/15/1995 Tomo:54 N° Inscripción: 481 N° Reportorio: 1015
15337	NIETO LOOR LEDIE SHEILA	Enero 16 de 1995	Notaria Tercera	Febrero/02/1995 Tomo:54 N° Inscripción: 98 N° Reportorio: 217
17364	FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN	Febrero 09 de 1973	Notaria Segunda	Febrero/22/1973 Tomo:50 N° Inscripción: 16 N° Reportorio: 30
14833	MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS. DE	Diciembre 21 de 1956	Notaria Segunda	Enero/31/1957 Tomo:45 N° Inscripción: 115 N° Reportorio: 173
14829	RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO	Diciembre 21 de 1962	Notaria Segunda	Enero/22/1963 Tomo:48 N° Inscripción: 61 N° Reportorio: 88
14768	RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO	Noviembre 09 de 1971	Notaria	Diciembre/08/1971 Tomo:49 N° Inscripción: 262 N° Reportorio: 403
11135	ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ	Mayo 09 de 1989	Notaria Tercera	Mayo/09/1989 Tomo:52 N° Inscripción:203 N° Reportorio: 351
17366	GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO	Marzo 21 del 2019	Notaria Tercera	Marzo/29/2019 Tomo:72 N° Inscripción: 243 N° Reportorio: 295

Que, el Ing. Jorge Solorzano Bravo, Coordinador Técnico de Avalúos y Catastro, remite informes técnico, de cada uno de los predios afectado en el proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DEL CAFÉ, DESDE LA CALLE ANTEPARA HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA VÍA NOBOA, INCLUYENDO ESTABILIZACIÓN DE TALUDES ALTOS BAJOS, ACERAS, BORDILLOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL”**, los cuales detallo a continuación:

- INFORME TÉCNICO N° GADMCJ2024-CAC-CHSG-017 de fecha 12 de marzo de 2025.
DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030103015038
En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 17306 del predio a nombre de **VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL**



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030103015038		
MEDIDAS		LINDEROS
Norte	12.00 m	Cause del Río Jipijapa
Sur	12.00 m	Calle Avenida del Café
Este	30.00 m	Con Pedro Nieto
Oeste	30.00 m	Con Ceferino Rodríguez
		AREA: 360,00 M2

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030103015038

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL**, signado con clave catastral **1306030103015038**, con un área de 360,00 m², ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 360,00 m ²	Área de construcción afectada: 0.00 m ²	
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas	Linderos	
Frente	12.00 m	Calle Avenida del Café
Fondo	12.00 m	Cause del Río Jipijapa
Lado 1	30.00 m	Con Ceferino Rodríguez
Lado 2	30.00 m	Con Pedro Nieto

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030103015038, tiene un valor unitario bruto de \$ 55,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita**

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: **METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA**



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

1. Que exista obra pública
2. Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural o antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030103015038	360,00
Superficie construcción afectada (m2)	-
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	14.256,00
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	14.256,00

- INFORME TÉCNICO N° GADM CJ2024-CAC-CHSG-018 de fecha 12 de marzo de 2025.

DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030103015039

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 17456 del predio a nombre de **MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER** de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030103015039		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	11.75 m	Avenida del Café
Atrás	11.75 m	Río Jipijapa
C. Derecho	30.00 m	Rodolfo Nieto y Genoveva Villacreses
C. Izquierdo	30.00 m	Ladys Nieto Loor
		AREA: 352,50 M2

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030103015039

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER**, signado con clave catastral **1306030103015039**, con un área de 352,50 m2, ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 352,50 m ²		Área de construcción afectada: 0.00 m ²
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas		Linderos
Frente	11.75 m	Avenida del Café
Fondo	11.75 m	Río Jipijapa
Lado 1	30.00 m	Rodolfo Nieto y Genoveva Villacreses
Lado 2	30.00 m	Ladys Nieto Loor

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030103015039, tiene un valor unitario bruto de \$ 55,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

1. Que exista obra pública
2. Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:
 - a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.
Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural a antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030103015039	352,50
Superficie construcción afectada (m2)	-
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	13.959,00
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	13.959,00

- INFORME TÉCNICO N° GADMCJ2024-CAC-CHSG-019 de fecha 12 de marzo de 2025.
DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030103015021
En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 15337 del predio a nombre de **NIETO LOOR LEDIE SHEILA** de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030103015021		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	20.00 m	Avenida del Café
Atrás	20.00 m	Jaime Arturo Nieto Arteaga
C. Derecho	30.00 m	Vendedora
C. Izquierdo	30.00 m	Milton Olmedo Fienco Ruiz
AREA: 600,00 M2		

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030103015021

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **NIETO LOOR LEDIE SHEILA**, signado con clave catastral **1306030103015021**, con un área de 600,00 m², ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 600,00 m ²	Área de construcción afectada: 0.00 m ²	
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas	Linderos	
Frente	20.00 m	Avenida del Café
Fondo	20.00 m	Jaime Arturo Nieto Arteaga
Lado 1	30.00 m	Vendedora
Lado 2	30.00 m	Milton Olmedo Fienco Ruiz

DETERMINACIÓN DEL AVALÚOS Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030103015021, tiene un valor unitario bruto de \$ 55,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

1. Que exista obra pública
2. Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural o antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030103015021	600,00
Superficie construcción afectada (m2)	-
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	23.760,00
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	23.760,00

- INFORME TÉCNICO N° GADMJC2024-CAC-CHSG-020 de fecha 12 de marzo de 2025.

DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015042

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 17364 del predio a nombre de **FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMÁN** de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030106015042		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	6.72 m	Camino a Choconcha
Atrás	6.72 m	Camino a la Mona
C. Derecho	20.16 m	Margarita Quimis
C. Izquierdo	20.16 m	La bajada del camino a la Mona
AREA: 135,47 M2		

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015042

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMÁN**, signado con clave catastral **1306030106015042**, con un área de 135,47 m2, ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos

especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR			
Área a expropiar afectada: 135,47 m ²		Área de construcción afectada: 93.10 m ²	
Medidas y Linderos del área a expropiar:			
Medidas		Linderos	
Frente	6.72 m	Camino a Choconcha	
Fondo	6.72 m	Camino a la Mona	
Lado 1	20.16 m	Margarita Quimis	
Lado 2	20.16 m	La bajada del camino a la Mona	

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030106015042, tiene un valor unitario bruto de \$ 20,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

1. Que exista obra pública
2. Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural o antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030106015042	135.47
Superficie construcción afectada (m2)	93.10



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	2.560,38
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	3.009,93
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	5.570,31

- INFORME TÉCNICO N° GADM CJ2024-CAC-CHSG-021 de fecha 12 de marzo de 2025.

DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015089

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 14833 del predio a nombre de **MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS. DE**, de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030106015089		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	-	Camino a Choconcha con 58.00 varas (48,72m) y Verisimo Almendariz con 20,00 varas (16.80m)
Atrás	70.56 m	Camino a la Mona
C. Derecho	-	Verisimo Almendariz con 30,00 varas (25.20 m) y Pompeyo Tumbaco Guerra con 26,00 varas (21,84m)
C. Izquierdo	21.00 m	Calle pública innominada
AREA: 1.607,63 M2		

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015089

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS. DE**, signado con clave catastral **1306030106015089**, con un área de 1.607,63 m², ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 1.607.63 m ²		Área de construcción afectada: 88.31 m ²
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas		Linderos
Frente	-	Camino a Choconcha con 58.00 varas (48,72m) y Verisimo Almendariz con 20,00 varas (16.80m)
Fondo	70.56 m	Camino a la Mona
Lado 1	-	Verisimo Almendariz con 30,00 varas (25.20 m) y Pompeyo Tumbaco Guerra con 26,00 varas (21,84m)
Lado 2	21.00 m	Calle pública innominada

DETERMINACIÓN DEL AVALÚOS Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030106015042, tiene un valor unitario bruto de \$ 20,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA.

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

1. Que exista obra pública
2. Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural o antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030106015089	1.607,63
Superficie construcción afectada (m2)	88,31
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	21.552,53
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	8.165,90
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	29.718,43

- INFORME TÉCNICO N° GADM CJ2024-CAC-CHSG-022 de fecha 12 de marzo de 2025.

DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015087

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 14829 del predio a nombre de **RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO**, de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030106015087		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	3,36 m	Calle Alejo Lascano
Atrás	3,36 m	Pedro Martínez Choez
C. Derecho	25,20 m	Comprador



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

C. Izquierdo	25,20 m	Abad Gómez Martínez
		AREA: 84.67 M2

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015087

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO**, signado con clave catastral **1306030106015087**, con un área de 84.67 m², ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 84.67 m ²		Área de construcción afectada: 0,00 m ²
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas		Linderos
Frente	3.36 m	Calle Alejo Lascano
Fondo	3.36 m	Pedro Martínez Choez
Lado 1	25,20 m	Comprador
Lado 2	25.20 m	Abad Gómez Martínez

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030106015087, tiene un valor unitario bruto de \$ 20,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

1. Que exista obra pública
2. Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

a) *Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.*
Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural a antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030106015087	84,67
Superficie construcción afectada (m2)	-
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	1.432,62
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	1.432,62

- INFORME TÉCNICO N° GADM CJ2024-CAC-CHSG-023 de fecha 12 de marzo de 2025.

DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015086

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 14768 del predio a nombre de **RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO**, de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030106015086		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	8,40 m	Camino choconcha
Atrás	8,40 m	Vendedores
C. Derecho	25,20 m	Vendedores
C. Izquierdo	25,20 m	Verisimo Almendariz
		AREA: 211,68 M2

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015086

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO**, signado con clave catastral **1306030106015086**, con un área de 211,68 m², ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR	
Área a expropiar afectada: 211,68 m ²	Área de construcción afectada: 0,00 m ²
Medidas y Linderos del área a expropiar:	
Medidas	Linderos



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Frente	8,40 m	Camino choconcha
Fondo	8,40 m	Vendedores
Lado 1	25,20 m	Vendedores
Lado 2	25.20 m	Verisimo Almendariz

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030106015086, tiene un valor unitario bruto de \$ 20,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

- 1 Que exista obra pública
- 2 Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural a antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030106015086	211,68
Superficie construcción afectada (m2)	-
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	2.895,78
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	2.895,78

- INFORME TÉCNICO N° GADMCI2024-CAC-CHSG-024 de fecha 12 de marzo de 2025.
DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015072



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 11135 del predio a nombre de **ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ**, de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030106015072		
MEDIDAS		LINDEROS
Norte	6.90 m	Calle Alejo Lascano
Sur	6.90 m	Margarita Quimis
Este	26,00 m	Esther Narváez
Oeste	25.40 m	Esther Chiquito
		AREA: 177,00 M2

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015072

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ**, signado con clave catastral **1306030106015072**, con un área de 177,00 m², ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 177,00 m ²		Área de construcción afectada: 0,00 m ²
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas		Linderos
Frente	6.90 m	Calle Alejo Lascano
Fondo	6.90 m	Margarita Quimis
Lado 1	26,00 m	Esther Narváez
Lado 2	25.40 m	Esther Chiquito

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030106015072, tiene un valor unitario bruto de \$ 20,00 USD por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Norma: **METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA**

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

- 1 Que exista obra pública
- 2 Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural o antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030106015072	177,00
Superficie construcción afectada (m2)	-
Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	2.421,36
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	2.421,36

- INFORME TÉCNICO N° GADM CJ2024-CAC-CHSG-025 de fecha 12 de marzo de 2025.

DATOS DE TENENCIA DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015084

En los archivos de la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jipijapa consta la Ficha Registral 17366 del predio a nombre de **GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO**, de fecha 10 de marzo de 2025. De acuerdo al documento de tenencia, el predio posee las siguientes medidas y linderos:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 1306030106015084		
MEDIDAS		LINDEROS
Frente	-	Calle Antepara (escalinata)
Atrás	-	Guillermo Pin
C. Derecho	-	Vía pública al Mamey
C. Izquierdo	-	Servero Chancay
AREA: 282,24 M2		

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO CON CLAVE 1306030106015084

El predio en análisis se encuentra catastrado a nombre de **GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO**, signado con clave catastral **1306030106015084**, con un área de 282, 24 m2, ubicado en la Avenida del café, Parroquia Dr. Miguel Morán Lucio.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL TRÁMITE DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

En los archivos del proyecto, constan los datos descriptivos del bien inmueble que se encuentra dentro del área de influencia del proyecto referido. En el informe de factibilidad se especifica las medidas, linderos del área a expropiarse:

DATOS DEL ÁREA AFECTADA A EXPROPIAR		
Área a expropiar afectada: 282,24 m ²		Área de construcción afectada: 0,00 m ²
Medidas y Linderos del área a expropiar:		
Medidas		Linderos
Frente	16.80 m	Calle Antepará (escalinata)
Fondo	16.80 m	Guillermo Pin
Lado 1	16,80 m	Vía pública al Mamey
Lado 2	16.80 m	Servero Chancay

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA, DEL PREDIO AFECTADO.

"(...) De acuerdo al plano de valores vigente para el año 2023, el predio con clave 1306030106015084, tiene un valor unitario bruto de **\$ 20,00 USD** por metro cuadrado, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023 en su art.30.4. cita

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior (...)"

CONSIDERACIONES EN LA DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Norma: METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA PÚBLICA

"Artículo 7.- Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

- 1 Que exista obra pública
- 2 Que dicha obra pública haya generado plusvalía Para lo cual se deberá:

a) Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural a antrópica entre la obra pública existente y el predio, por ende, deberá excluirse del análisis posterior. (...)"

Superficie del terreno afectada (m2) - predio 1306030106015084	282,24
Superficie construcción afectada (m2)	-



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Avalúo terreno, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)-del área afectada – (USD \$)	3.861,04
Avalúo construcción, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (Enero 2023)- del área afectada – (USD \$)	-
Plusvalía (USD \$)	-
Avalúo Adicional constructivo (USD \$)	-
Avalúo (USD \$)	3.861,04

Que, el Ing. Jorge Solorzano Bravo, Coordinador Técnico de Avalúos y Catastro, remite certificación una vez revisando los archivos catastrales de los predios urbano del cantón jipijapa, se encuentra registrados los nuevos predios afectados en el Proyecto “CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DEL CAFÉ, DESDE LA CALLE ANTEPARA HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA VÍA NOBOA, INCLUYENDO ESTABILIZACIÓN DE TALUDES ALTOS BAJOS, ACERAS, BORDILLOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL”, los cuales de detallan:

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°001, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL; C.I. 1306438043**; Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030103015038**.

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	360.00 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$14.256,00 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 14.256,00 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°002, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER; C.I. 1303619454**; Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORAN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030103015039**.

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	352.50 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 13.959,00 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 13.959,00 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°003, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **NIETO LOOR LEDIE SHEILA; C.I. 1304348624**; Lote de terreno



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030103015021**

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	600.00 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 23.760,00 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 23.760,00 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°004, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN; C.I. 1300224175**; Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030106015042**

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	135.47 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	93.10 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 2.560,38 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 3.009,93 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 5.570,31 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°005, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS. DE. C.I. 1300000089**; Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030106015089**

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	1.607,63 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	88.31 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 21.552,53 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 8.165,90 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 29.718,43 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°006, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO; C.I. 1300444187**; Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030106015087**



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	84.67 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 1.432,62 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 1.432 62 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°007, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO; C.I. 1300444187;** Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030106015086**

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	211.68 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 2.895,78 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 2.895,78 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°008, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ; C.I. 1310371461;** Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030106015072**

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	177.00 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 2.421,36 dólares americanos
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 2.421,36 dólares americanos

- 2025-GADMU-CTAC-CHSG-N°009, de marzo 12 de 2025; revisado los archivos catastrales de predio Urbano del Cantón Jipijapa, se encuentra registrada una propiedad nombre de: **GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO; C.I. 1311819484;** Lote de terreno ubicado en la **AVENIDA DEL CAFÉ - PARROQUIA DR. MIGUEL MORÁN LUCIO**, pertenece a esta jurisdicción cantonal y signado con clave catastral: **1306030106015084.**

AVALÚO MUNICIPAL	
ÁREA DE TERRENO	282.24 metros cuadrados
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 metros cuadrados
AVALÚO DEL SUELO	\$ 3.861,04 dólares americanos



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 0.00 dólares americanos
AVALÚO TOTAL	\$ 3.861,04 dólares americanos

Que, con MEMO GADMJ-2025-DFIN-MEM-00126 de fecha 17 de marzo de 2025, Ing. Solanda Mirilly Sáenz Toala, Directora Financiera (e), remite al Director de Obras Públicas, la Certificación de disponibilidad presupuestaria, **Código de Partida: 8.4.03.01; Descripción del Gasto: TERRENO (EXPROPIACIONES PROYECTOS AVENIDA DEL CAFÉ) Programa: 3.6.0. OTROS SERVICIOS COMUNALES**, por un monto de \$ 103.614,23.

Que, con MEMO GADMJ-2025-DOP-MEM-00528, de fecha 17 de marzo de 2025, el Ing. Iván Fernando Ganchozo Villavicencio, Director de Obras Públicas, remite a la señorita Alcaldesa documentación relacionado a la Expropiación de la Avenida del café, para que se remita al departamento jurídico para el acto administrativo correspondiente y la resolución de declaratoria de Utilidad Pública, para ejecutar el proyecto **"CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DEL CAFÉ, DESDE LA CALLE ANTEPARA HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA VÍA NOBOA, INCLUYENDO ESTABILIZACIÓN DE TALUDES ALTOS BAJOS, ACERAS, BORDILLOS Y SEÑALIZACIÓN VIAL"**.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Código Organizo de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL CON FINES DE EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN INMEDIATA, los bienes inmuebles urbanos ubicados en la Avenida del Café, de la parroquia Dr. Miguel Moran Lucio del Cantón Jipijapa, de los señores: VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL con clave predial N° 1306030103015038; MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER con clave predial N° 1306030103015039; NIETO LOOR LEDIE SHEILA con clave predial N° 1306030103015021; FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN con clave predial N° 1306030106015042; MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS, DE con clave predial N° 1306030106015089; RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO con clave predial N° 1306030106015087; RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO con clave predial N° 1306030106015086; ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ con clave predial N° 1306030106015072; GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO con clave predial N° 1306030106015084.

Artículo 2.- Los valores de los bienes inmueble que se Declara de Utilidad Pública con fines de expropiación y ocupación inmediata en base a las certificaciones otorgadas Ing. Jorge Solorzano Bravo, Coordinador Técnico de Avalúos y Catastro son los siguientes:

	Clave predial	Propietario	Área de terreno	Avalúo del terreno
1	1306030103015038	VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL	360,00 m2	14.256,00
2	1306030103015039	MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER	352.50 m2	13.959,00
3	1306030103015021	NIETO LOOR LEDIE SHEILA	600,00 m2	23.760,00



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

4	1306030106015042	FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN	135,47 m2	5.570,31
5	1306030106015089	MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS, DE	1.607,63 m2	29.718,43
6	1306030106015087	RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO	84,67 m2	1.432,62
7	1306030106015086	RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO	211,68 m2	2.895,78
8	1306030106015072	ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ	177,00 m2	2.421,36
9	1306030106015084	GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO	282,24 m2	3.861,04

Artículo 3.- NOTIFICAR a través de Secretaría General el contenido de la presente Resolución a los propietarios de los bienes inmuebles materia de esta declaratoria de utilidad pública, a los señores VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL; MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER; NIETO LOOR LEDIE SHEILA; FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN; MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS DE; RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO; RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO; ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ; y GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO.

Artículo 4.- DISPONER a la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Jipijapa, conforme lo estipula el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública proceda a inscribir la declaratoria de utilidad pública y de interés social.

Artículo 5.- DISPONER a la Dirección Financiera que, una vez cumplido el procedimiento legal, proceda a cancelar el valor correspondiente a los señores VILLAREAL CAMPOZANO SANTO ABEL; MACIAS PARRALES GUSTAVO JAVIER; NIETO LOOR LEDIE SHEILA; FIGUEROA RODRÍGUEZ EMILIO ROMAN; MARTÍNEZ BAQUE ÁNGEL HDRS DE; RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO; RODRÍGUEZ SEGOVIA MÁXIMO GUMERCINDO; ALMENDARIZ PARRALES EMILIO JOSÉ; y GUERRA TUBAY FAUSTO FERNANDO propietarios de los bienes inmuebles materia de esta declaratoria.

Artículo 6.- PONER EN CONOCIMIENTO DEL CONCEJO CANTONAL el presente proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación y ocupación inmediata, de conformidad a lo que establece el artículo 57 literal 1) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "...Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por la alcaldesa, conforme la ley...".

Artículo 7.- 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 días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.1., de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 8.- Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%), el propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto el justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.2, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Artículo 9.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en el Sistema Oficial de Contratación Pública.

Artículo 10.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa.

Artículo 11.- De las publicaciones y de las notificaciones antes referidas ENCÁRGUESE A LA SECRETARÍA MUNICIPAL. Su titular será responsable del cumplimiento efectivo de tales actos, conjuntamente con el Área de Compras Públicas y Técnico Informático.

Artículo 12.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, a los treinta días del mes de junio del dos mil veinticinco.

Dra. Ángela Esperanza Plúa Santillán
ALCALDESA DEL CANTÓN JIPIJAPA

