

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO

RESOLUCIÓN DE ANUNCIO DE PROYECTO

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 061-A-GADMT-2026

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO:

“CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL BARRIO PALAHUA EL TRIUNFO DEL CANTÓN TISALEO”

Ing. Milton Gerardo Ramírez Naranjo
Alcalde del Cantón Tisaleo

CONSIDERANDO:

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto a los actos Administrativos, indica: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”;

Que, el artículo 82 de la carta magna, fundamenta que el derecho a la seguridad jurídica se establece en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas, entre ellas: “(...) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”, en concordancia con el artículo 55 letra d) del COOTAD”;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que las instituciones del Estado podrán declarar la expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social y nacional, para ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, previa justa valoración, indemnización y pago;

Que, el artículo 277 numeral 4 de la norma ibídem señala que, para alcanzar el buen vivir, producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos, es deber del Estado;

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 3 establece: “*Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias*”.



Que, el artículo 5 ibídem establece: *“Principio de calidad. Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos”*.

Que, el artículo 10 del Código Orgánico Administrativo determina que: *“Principio de participación. Las personas deben estar presentes e influir en las cuestiones de interés general a través de los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico”*.

Que, el Código Orgánico Administrativo en el artículo 11 establece: *“Principio de planificación. Las actuaciones administrativas se llevan a cabo sobre la base de la definición de objetivos, ordenación de recursos, determinación de métodos y mecanismos de organización”*.

Que, el artículo 18 del Código Orgánico Administrativo determina: *“Principio de interdicción de la arbitrariedad. Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias. El ejercicio de las potestades discrecionales, observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad”*.

Que, el artículo 61 de la LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA (Cuarto Suplemento del Registro Oficial No.140 , 07 de Octubre 2025), menciona: *“Declaratoria de Utilidad Pública.- Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.*

A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto, y el anuncio del proyecto, en el caso de construcción de obras, de conformidad con la Ley que regula el uso y gestión del suelo.

La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición.

La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el o los inmuebles expropiados queden libres; y además que se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen u órdenes judiciales, salvo que sea a favor de la entidad que realiza la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez o a cualquier otra autoridad relacionada, la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar u otras, para los fines consiguientes.



Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, consagra en el artículo 60 como uno de los instrumentos para regular el mercado del suelo el “anuncio del proyecto”;

Que, el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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, el Artículo 47. de LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN TISALEO, Edición Especial N° 1314 - Registro Oficial de fecha jueves **25 de enero de 2024**, menciona: **Instrumentos para Regular el Mercado del Suelo.** - Estos Instrumentos 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, por ser el anuncio del proyecto un acto administrativo, el mismo debe ser debidamente motivado de acuerdo con el artículo 76 numeral 7 letra l de la Constitución de la República;

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 guía de control de ingreso de comunicaciones No. 9498 se remite a Jurídico con fecha 26 de febrero de 2026, el Oficio No. 034-DOP-2026, suscrito por el Ing. Manuel Sánchez / Director de Obras Públicas, quien menciona: “adjunto al presente sírvase encontrar el Memorando No. 004-DM-OOPP-GADMT-2026”, cuyo memorando menciona que contiene el informe técnico de prefactibilidad – Construcción Casa Barrial y cancha de uso Múltiple barrio Palahua el Triunfo y en su apartado de recomendaciones hace mención a la necesidad de iniciar un proceso de expropiación de la fracción de terreno requerido.

Que, Mediante Memorando No. 015-PS-GADMT-DOP-26, de fecha 02 de marzo de 2026, suscrito por el Abg. Joel Quilligana Barraquel, Procurador Síndico Municipal, dirigido al Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas del GAD Municipal de



Tisaleo, se solicitó la emisión de un informe técnico integral respecto de la solicitud de enajenación/expropiación del predio identificado como idóneo para la Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo, requiriéndose que dicho informe contenga todos los insumos técnicos necesarios para sustentar el trámite de Anuncio del Proyecto, así como las certificaciones técnicas, presupuestarias, catastrales, de planificación territorial y demás documentación habilitante exigida por la normativa vigente.

Que, En atención al requerimiento efectuado, mediante Memorando No. 08-DOP-2026-PS, de fecha 01 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tisaleo, dirigido al Abg. Joel Quilligana Barraquel, Procurador Síndico Municipal, se remitió el expediente técnico elaborado por las diferentes unidades municipales competentes, indicando que el mismo contiene la documentación técnica y administrativa necesaria para el análisis jurídico correspondiente. Dentro del expediente remitido constan los siguientes documentos:

a) Informe No. 021DM-OOPP-GADMT-2026, de fecha 19 de marzo de 2026, suscrito por el Ing. Civil Damián Macas, Analista de Proyectos, dirigido al Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas, cuyo asunto corresponde al "Informe Técnico para Anuncio de Proyecto 'Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo del cantón Tisaleo, provincia de Tungurahua'", mediante el cual se desarrolla la justificación técnica, antecedentes, base legal, descripción del proyecto, área de influencia, beneficiarios, necesidad institucional, planimetría, identificación del predio y demás aspectos técnicos, concluyendo favorablemente respecto de la procedencia del Anuncio del Proyecto. A efectos de realizar el anuncio del proyecto se transcribe el área de influencia y más detalles que constan en el informe técnico antes citado:

I. ANTECEDENTES

- *Mediante oficio Nro. 046376, de fecha 10 de septiembre de 2024, los directivos del Barrio Palahua El Triunfo, pertenecientes a la Comunidad de Alobamba, solicitaron a la Máxima Autoridad del Cantón la inclusión en la planificación institucional del proyecto denominado: "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo". La solicitud se fundamentó en la carencia de infraestructura básica para el desarrollo de actividades sociales, culturales y deportivas en el sector, identificando como sitio idóneo para su implantación un predio de propiedad privada que, según los peticionarios, presentaba un estado de abandono prolongado.*
- *A través del Trámite Nro. SCGAMT 9307, sumillado a la Dirección de Obras Públicas para la atención correspondiente al ejercicio fiscal 2026, se adjuntó el oficio Nro. 049516 suscrito por el Lcdo. Leonardo Pico, Presidente del Cabildo, y el Sr. John Espinoza, Presidente del Barrio Palahua El Triunfo. En dicho documento se ratificó la inexistencia de espacios comunitarios y se reiteró la necesidad de iniciar el proceso de expropiación del predio (...), con el fin de viabilizar el proyecto.*



- En cumplimiento a las disposiciones emitidas, la unidad técnica realizó la inspección in situ para verificar las condiciones del inmueble. Se determinó que el terreno es un predio esquinero estratégicamente ubicado entre la vía estatal E35 y la vía de acceso local, sin cerramiento y en estado de subutilización, lo que facilita técnicamente la implantación de la infraestructura proyectada.
- Mediante Memorando No. 005DM-OOPP-GADMT-2026, la unidad de Análisis de Proyectos remitió el Informe de Prefactibilidad, el cual concluye y recomienda lo siguiente en sus puntos más relevantes:
 - Necesidad Social: Se confirma una demanda insatisfecha real y urgente de equipamiento comunitario en el Barrio Palahua El Triunfo.
 - Viabilidad Técnica: El terreno identificado posee condiciones geomorfológicas, de accesibilidad y superficie óptimas para la construcción de la casa barrial y la cancha de uso múltiple.
 - Condicionamiento Legal: Se establece como requisito sine qua non el inicio del proceso de expropiación de una fracción del predio (aproximadamente 1.582,87 m²) para garantizar la seguridad jurídica de la inversión pública.
 - Sustento Financiero: Se certifica la existencia de disponibilidad presupuestaria para la indemnización por expropiación en el presupuesto y PAC del año 2026.
 - Valoración Referencial: El presupuesto preliminar de la obra civil se estima en USD 53.074,88, cumpliendo con la normativa técnica nacional.
- Finalmente, mediante Memorando Nro. 015-PS-GADMT-DOP-2026, el Abg. Joel Quilligana Barraquel, Procurador Síndico Municipal, solicita la emisión del presente Informe Técnico integral que contenga todos los insumos necesarios para proceder con el **Anuncio del Proyecto**, conforme lo establece el Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, a fin de evitar la especulación del valor del suelo y dar inicio al trámite expropiatorio.

2. DATOS GENERALES Y LOCALIZACIÓN

2.1. Nombre del Proyecto

CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL BARRIO PALAHUA EL TRIUNFO DEL CANTÓN TISALEO PROVINCIA DE TUNGURAHUA.

2.2. Ubicación

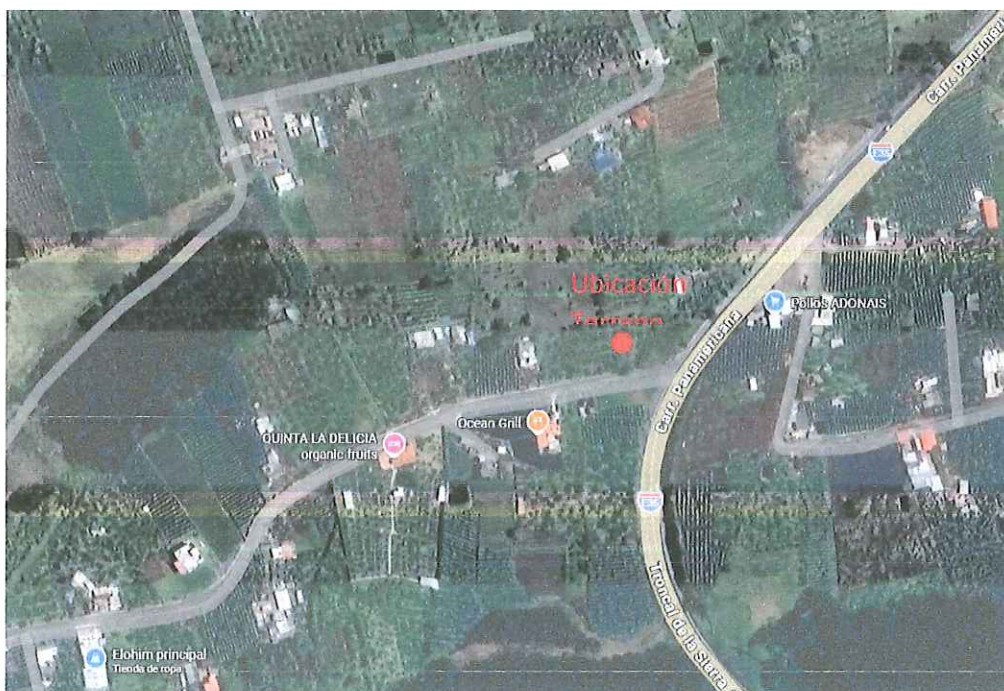
<i>Provincia</i>	<i>Cantón</i>	<i>Comunidad</i>	<i>Barrio</i>	<i>Calles</i>	<i>Coordenadas UTM WGS 84 ZONA 17S</i>	
					<i>NORTE</i>	<i>ESTE</i>



Tungurahua	Tisaleo	Alobamba	Palahua – El Triunfo	Terreno esquinero junto a la vía que conecta la E35 con la vía hacia el centro Cantonal	9851226.46	761641.49
------------	---------	----------	----------------------------	--	------------	-----------

2.3. Referencia de Localización

Terreno esquinero ubicado al costado de la vía que conecta el barrio con el centro cantonal, entre la vía estatal E35 y la vía local de acceso al barrio. Terreno diagonal al local "OCEAN GRILL", Adjunto imagen referencial de ubicación de (Google Maps).



3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

3.1. Problema Identificado

Tras el análisis situacional y técnico realizado en el Barrio Palahua El Triunfo, se han identificado los siguientes nudos críticos que sustentan la intervención institucional:

A. Déficit Crítico de Infraestructura Comunitaria: Se ha constatado que el Barrio Palahua El Triunfo es el único sector perteneciente a la Comunidad de Alobamba que carece de equipamiento público para el encuentro social. Esta ausencia de infraestructura impide que los



moradores cuenten con un espacio digno para la toma de decisiones comunitarias, la ejecución de programas de capacitación y la realización de eventos culturales, obligándolos a realizar sus asambleas en espacios improvisados, a la intemperie o en domicilios particulares que no reúnen las condiciones de aforo y seguridad necesarias.

B. Limitación para la Práctica Deportiva y Recreacional: La inexistencia de una cancha de uso múltiple en el sector genera una brecha de desigualdad en el acceso al derecho constitucional del deporte y la recreación. Actualmente, la población infantil y juvenil del barrio se ve forzada a trasladarse a sectores distantes o, en su defecto, a utilizar las vías públicas para actividades recreativas, lo que representa un riesgo inminente para su integridad física debido al tráfico vehicular de la zona (proximidad a la E35).

C. Subutilización del Suelo y Riesgos de Seguridad: El predio identificado como idóneo para el proyecto (Clave Catastral Nro. 500202003049) se encuentra en un estado de abandono técnico y social por más de diez años. Al carecer de cerramiento y mantenimiento, este terreno baldío se ha convertido en un foco de inseguridad, acumulación de maleza y posibles focos infecciosos, lo cual contrasta negativamente con la planificación urbana de Tisaleo que busca el aprovechamiento eficiente del suelo.

D. Fragmentación del Tejido Social: La falta de un espacio físico común debilita el sentido de pertenencia y la organización barrial. La "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple" no es solo una obra civil, sino una respuesta técnica a la necesidad de fortalecer el tejido social, permitiendo la integración de grupos vulnerables como niños, adolescentes y adultos mayores en un entorno seguro y adecuado.

3.2. Objetivo

3.2.1. Objetivo General

Establecer de manera técnica y legal la viabilidad para el Anuncio del Proyecto de "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo", con el fin de formalizar la utilidad pública del predio identificado, garantizar la disponibilidad jurídica del suelo mediante el proceso de expropiación y asegurar el beneficio social de los habitantes del sector de Alobamba.

3.2.2. Objetivos Específicos

- Dar cumplimiento al Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para fijar el valor del inmueble previo a su expropiación, evitando la especulación pecuniaria y protegiendo el patrimonio institucional.
- Proveer al Barrio Palahua El Triunfo de un espacio físico multifuncional (Casa Barrial) y recreativo (Cancha de Uso Múltiple) que permita el desarrollo de actividades comunitarias, culturales y de sano esparcimiento.
- Ejecutar los procedimientos administrativos necesarios para que el área a ocupar del predio con clave catastral Nro. 500202003049 pase a dominio del GAD Municipal de Tisaleo, asegurando que la inversión pública se realice sobre propiedad municipal.
- Mitigar el déficit de equipamiento público en la zona de Alobamba, mejorando las condiciones de vida, la seguridad del sector y el fortalecimiento del tejido social a través de la recuperación de un espacio actualmente subutilizado.



- *Optimizar el Ordenamiento Territorial: Alinear la intervención municipal con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) vigente, garantizando que el uso del suelo sea compatible con el equipamiento de servicios sociales y recreativos requerido por la comunidad.*

3.3. Interés Público

El proyecto “Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo” se fundamenta en el principio de supremacía del interés general sobre el particular, conforme lo establece la Constitución de la República, bajo los siguientes criterios técnicos y sociales:

A. Satisfacción de Necesidades Colectivas:

El interés público radica en la dotación de infraestructura básica para un sector que presenta un déficit histórico de equipamiento. La construcción de estos espacios permitirá al GAD Municipal de Tisaleo cumplir con su rol de garante de derechos, proporcionando un lugar seguro para la participación ciudadana, la cohesión social y la recreación, actividades que son esenciales para el desarrollo integral de la población de Palahua El Triunfo.

B. Función Social de la Propiedad:

Considerando que el inmueble identificado para la implantación del proyecto (Clave Catastral Nro. 500202003049) se encuentra en un estado de abandono y subutilización por más de una década, su transferencia al dominio público para la ejecución de una obra de servicios sociales constituye un ejercicio legítimo de la función social de la propiedad. El beneficio que obtendrán cientos de familias del sector supera ampliamente el uso actual (nulo) que el predio presta a su propietario particular.

C. Seguridad y Salud Pública:

La intervención municipal transformará un terreno baldío, que actualmente representa un riesgo de inseguridad y un foco de contaminación, en un área de equipamiento ordenado y planificado. Esto impacta directamente en la salud pública (promoción del deporte) y en la seguridad ciudadana, objetivos que son de máximo interés para la administración cantonal.

D. Cumplimiento de Objetivos Nacionales y Locales:

Este proyecto se alinea con las políticas públicas de acceso universal a espacios recreativos y de participación. El interés público se manifiesta al materializar las metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de Tisaleo, que prioriza la equidad en la distribución de servicios e infraestructura en todas las comunidades del cantón, eliminando las brechas de exclusión que actualmente afectan al Barrio Palahua El Triunfo.

En consecuencia, la ejecución de este proyecto es de naturaleza imprescindible y urgente, configurándose plenamente la causal de utilidad pública necesaria para proceder con el Anuncio del Proyecto y la posterior expropiación del área requerida.



4. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

4.1. Cancha de Uso Múltiple

La infraestructura deportiva proyectada ha sido diseñada bajo criterios de funcionalidad, durabilidad y seguridad, cumpliendo con las dimensiones reglamentarias para la práctica de diversas disciplinas (fulbito, baloncesto y voleibol). Los componentes técnicos principales son:

- **Preparación del Sitio y Movimiento de Tierras:** Se contempla la excavación y desalojo de material inadecuado, la conformación y compactación de la subrasante mediante equipo mecánico, y la colocación de una capa de base granular de 5 cm de espesor y una capa de piedra bola de 15cm, garantizando la estabilidad estructural del área de juego.
- **Losa de Hormigón:** Construcción de una plataforma de hormigón simple de resistencia $f'c = 210 \text{ kg/cm}^2$, con un espesor de 7 cm. El acabado será paleteado y escobillado fino para proporcionar una superficie antideslizante. Se incluirán juntas de dilatación debidamente selladas con material elastomérico para absorber movimientos térmicos y evitar fisuras.
- **Sistema de Confinamiento y Drenaje:** Instalación de bordillos de hormigón perimetrales para el confinamiento de la estructura de la cancha. Asimismo, se prevé un sistema de drenaje pluvial con canales de recolección en los costados para garantizar la evacuación eficiente del agua de lluvia, protegiendo la vida útil de la losa.
- **Equipamiento y Señalización:** Suministro e instalación de tableros de baloncesto de alta resistencia y arcos de fulbito integrados.
 - Pintura de tráfico de alto tráfico para la demarcación reglamentaria de las áreas de juego, utilizando colores diferenciados para cada disciplina deportiva.

4.2. Casa Barrial

La edificación proyectada para la sede social del Barrio Palahua El Triunfo ha sido concebida bajo criterios de sismorresistencia y funcionalidad arquitectónica, garantizando un espacio versátil para el servicio comunitario. Sus especificaciones técnicas son las siguientes:

Infraestructura y Superestructura: Se proyecta una edificación íntegramente en hormigón armado, diseñada para soportar las cargas estáticas y dinámicas conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). El sistema estructural está compuesto por:

- **Cimentación:** Plintos aislados de hormigón armado.
- **Elementos Portantes:** Columnas, cadenas de amarre y vigas de sección técnica.
- **Cubierta:** Losa de hormigón armado.
- **Nota Técnica:** Todo el hormigón utilizado en estos elementos estructurales tendrá una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ kg/cm}^2$, verificada a los 28 días de curado.

Dimensionamiento y Áreas: La planta arquitectónica presenta una geometría rectangular con una implantación de 20.00 metros de longitud por 5.50 metros de ancho, lo que representa un área de construcción cubierta de 110.00 m².



Distribución Funcional y Estética: El diseño prioriza la estética y la optimización del espacio mediante dos ambientes claramente diferenciados:

- **Salón Principal:** Un área amplia y diáfana destinada a asambleas, eventos sociales y actividades culturales del barrio.
- **Módulo de Servicios Higiénicos:** Un ambiente propicio y funcional que alberga baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. Este bloque ha sido ubicado estratégicamente para dar servicio tanto a los usuarios de la casa barrial como a los deportistas y espectadores que hagan uso de la cancha de uso múltiple colindante.

Ingenierías e Instalaciones: La edificación se entregará con sistemas técnicos completos y operativos, que incluyen:

- **Instalaciones Eléctricas:** Puntos de iluminación, fuerza y tableros de distribución bajo normas de seguridad.
- **Instalaciones Hidrosanitarias:** Red de dotación de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas (alcantarillado), garantizando la salubridad del equipamiento.

Para el diseño y la implantación del proyecto se ha considerado los retiros de ley respecto a la Línea de fábrica para evitar futuras observaciones por los entes encargados.

4.3. Presupuesto Referencial de Obra

Con base en los estudios de ingeniería y el listado de rubros detallado por la Dirección de Obras Públicas, se ha determinado la valoración económica para la ejecución del proyecto. Este presupuesto se ha estructurado mediante el análisis de precios unitarios (APU) considerando los rendimientos y costos de materiales, mano de obra y equipo vigentes al ejercicio fiscal 2026.

Monto Referencial de Inversión: El presupuesto total estimado para la ejecución de la infraestructura civil asciende a un valor de CINCUENTA Y TRES MIL SETENTA Y CUATRO CON 88/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$53,074.88), valor que no incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Estructura de Costos por Componentes:

Conforme al desglose presupuestario, la inversión se distribuye en los siguientes capítulos principales:

Cancha de Uso Múltiple: Incluye trabajos de replanteo, excavación con maquinaria, hormigón simple de $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$ para la plataforma, hormigón ciclópeo para confinamiento, graderíos de Hormigón ciclópeo, señalización deportiva, arcos de fútbol y tableros de básquet.



Casa Barrial: Abarca la construcción integral en hormigón armado $f_c=210 \text{ kg/cm}^2$ (plintos, columnas, vigas y losas), mampostería de bloque, acabados y el equipamiento de baterías sanitarias (inodoros, lavamanos y urinarios).

Instalaciones Eléctricas e Hidrosanitarias: Comprende los puntos de iluminación, tomacorrientes, acometidas de agua fría y sistemas de desagüe en PVC para el correcto funcionamiento del bloque de servicios.

Consideraciones para el Anuncio de Proyecto:

Es pertinente señalar que este presupuesto corresponde exclusivamente a la ejecución de la obra civil. En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para el Anuncio del Proyecto, **este monto —sumado al avalúo del terreno para expropiación—** constituye la referencia financiera para asegurar que la institución cuenta con la capacidad de pago y ejecución, garantizando que el proceso expropiatorio tenga un fin inmediato de utilidad pública.



TABLA DE DESCRIPCIÓN DE RUBROS, UNIDADES, CANTIDADES Y PRECIOS

No.	Rubro / Descripción	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Precio global
	CANCHA DE USO MULTIPLE				
1	REPLANTEO Y NIVELACIÓN MANUAL PARA ESTRUCTURAS	M2	704.00	0.42	295.68
2	EXCAVACIÓN CON MAQUINARIA EN SUELO NATURAL INC. DESALOJO	M3	81.28	3.98	323.49
3	HORMIGÓN CICLOPEO CON ENCOFRADO f'c 180 kg/cm2	M3	54.40	126.10	6,859.84
4	HORMIGÓN S. f'c=210 kg/cm2 PARA CANCHA INCLUYE CORTADO, ALISADO Y ENDURECEDOR DE CUARZO	M3	45.00	155.62	7,002.90
5	MALLA ELECTROSOLDADA 15x15x4 mm	M2	640.00	3.06	1,958.40
6	RELLENO CON MATERIAL DE MEJORAMIENTO SUBBASE CLASE 3	M3	32.00	18.40	588.80
7	RELLENO CON PIEDRA BOLA h:15cm	M3	96.00	15.08	1,447.68
8	RELLENO COMPACTADO MANUAL	M3	1.00	3.21	3.21
9	PINTURA DE CANCHA 2 MANOS	M2	640.00	4.67	2,988.80
10	PINTURA DE CAUCHO EXTERIOR PARA GRADERIOS INCL. EMPASTE	M2	192.00	5.07	973.44
11	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ARCOS DE FUTBOL CANCHA DEPORT + TABLERO DE BASQUET Y MALLA ELECTROSOLDADA	U	2.00	804.02	1,608.04
	CASA BARRIAL				
12	REPLANTEO Y NIVELACIÓN MANUAL PARA ESTRUCTURAS	M2	166.00	0.42	69.72
13	CONTRAPISO DE HORMIGÓN SIMPLE F'C 210KG/CM2 E=7CM (INCLUIDO PIEDRA BOLA E=15CM + AISLANTE POLIETILENO)	M2	166.00	14.38	2,397.08
14	CANAL DE HORMIGÓN SIMPLE F'C 180kg/cm2 ancho 20cm alto 40cm	ML	30.00	20.18	605.40
15	HORMIGÓN S. f'c=210 kg/cm2 SIN ENCOFRADO	M3	1.00	140.93	140.93
16	EXCAVACIÓN MANUAL DE CIMENTOS Y PLINTOS EN SUELO NATURAL	M3	38.40	8.54	327.94
17	EXCAVACIÓN MANUAL EN SUELO NATURAL	M3	56.00	8.54	478.24
18	RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICA (MATERIAL DE MEJORAMIENTO)	M3	37.40	13.07	488.82
19	RELLENO COMPACTADO CON SUELO NATURAL (CAPAS 20CM)	M3	18.60	2.67	49.66
20	ACERO DE REFUERZO (FY 4200KG/CM2)	KG	2,301.00	2.15	4,947.15
21	REPLANTILLO DE HORMIGÓN SIMPLE F'C=180 KG/CM2	M3	1.44	109.07	157.06
22	HORMIGÓN SIMPLE EN PUNTOS F'C=210 KG/CM2	M3	3.60	118.23	425.63
23	HORMIGÓN SIMPLE EN CADENAS DE AMARRE F'C=210 KG/CM2, INCLUYE ENCOFRADO	M3	3.37	150.57	507.42
24	HORMIGÓN SIMPLE EN COLUMNAS F'C=210 KG/CM2 INCLUYE ENCOFRADO	M3	2.66	153.35	407.91
25	HORMIGÓN SIMPLE EN VIGAS F'C=210 KG/CM2 (INCLUYE ENCOFRADO)	M3	3.90	164.94	643.27
26	HORMIGÓN CICLOPEO 60 POR CIENTO H.S. Y 40 POR CIENTO PIEDRA F'C=210KG/CM2 PARA CIMENTOS	M3	6.60	95.56	630.70
27	LOSA ALMANADA E=20CM; F'C210KG/CM2 INCLUYE MASILLADO E IMPERMEABILIZANTE + ENCOFRADO	M2	110.00	34.80	3,828.00
28	MAPOSTERÍA DE BLOQUE E=15CM INCLUYE CHICOTES	M2	135.00	9.69	1,308.15
29	ENLUCIDO HORIZONTAL PELETEADO FINO	M2	110.00	6.84	752.40
30	ENLUCIDO VERTICAL PALETEADO FINO	M2	268.30	6.35	1,703.71
31	CERAMICA PARA PAREDES INTERIORES	M2	51.75	18.18	940.82
32	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PORCELANATO DE ALTO TRAFICO Y ANTIDESLIZANTE	M2	17.85	22.78	406.62
33	DIVISORIO METALICO TIPICO EN SERVICIOS HIGIENICOS	M2	10.50	80.69	847.25
34	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PUERTA METALICA EN ACERO INOXIDABLE INCLUYE (Dos caras)	M2	8.50	102.51	871.34
35	EMPASTE Y PINTURA INTERIOR/EXTERIOR LATEX VINIL ACRÍLICO	M2	217.00	6.92	1,501.64
36	HORMIGÓN ARMADO EN RIOSTRAS F'C=210KG/CM2 15X15CM	ML	9.00	17.27	155.43
37	HORMIGÓN ARMADO EN DINTELES 15X10CM F'C=210KG/CM2	ML	16.65	16.67	277.56
38	PUERTA DE MADERA DE LAUREL A=1,20 H=2,20 M; INCLUYE CERRADURA	U	1.00	138.20	138.20
39	PUERTA DE BAÑO (MADERA) (1.00X2.20M)	U	2.00	115.14	230.28
40	ACOMETIDA DOMICILIARIA SANITARIA PVC 160 mm	ML	20.00	13.38	267.60
41	ACOMETIDA DE AGUA POTABLE CON MANGUERA NEGRA POLIETILENO 1/2"	ML	20.00	0.93	18.60
42	PICADO Y RESANE EN PARED DE BLOQUE PARA INSTALACIONES	ML	20.00	5.86	117.20
43	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2"	U	9.00	26.70	240.30
44	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE INODORO	U	4.00	82.29	329.16
45	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LAVAMANOS	U	3.00	85.64	256.92
46	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE URINARIO	U	2.00	110.40	220.80
47	PUNTO DE DESAGUE PVC 4"	U	4.00	30.59	122.36
48	PUNTO DE DESAGUE PVC 2"	U	7.00	18.02	126.14
49	TUBERIA PVC D=50 mm DESAGUE	ML	15.00	2.18	32.70
50	TUBERIA PVC D=110 mm DESAGUE	ML	15.00	4.29	64.35
51	REJILLA DE PISO 2" ALUMINIO	U	2.00	3.07	6.14
52	CAJA DE REVISIÓN 60X60X60	U	1.00	45.05	45.05
53	ACOMETIDA PRINCIPAL ELECTRICA AWG 3#10 RIGIDO	ML	15.00	7.94	119.10
54	PUNTO DE ILUMINACIÓN	U	16.00	29.88	478.08
55	TABLERO DE DISTRIBUCIÓN 4-8 PUNTOS	U	1.00	86.49	86.49
56	BAJANTE AGUA LLUVIA PVC 110MM	ML	4.00	6.78	27.12
57	VENTANA CORREDIZA DE ALUMINIO (INC. VDRIO 6 mm)	M2	10.30	72.58	747.57
58	PROTECCIÓN EXTERIOR PARA VENTANAS EXISTENTES INCLUYE PINTURA	M2	10.30	47.63	490.59
	TOTAL:				53,074.88

SON : CINCUENTA Y TRES MIL SETENTA Y CINCO DOLARES Y CINCO CENTAVOS



5. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA AFECTADA

5.1. Propietario/a

De acuerdo con la información oficial proporcionada por la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, y tras la revisión de la base de datos institucional y la ficha catastral correspondiente, el predio identificado como sitio idóneo para la ejecución del proyecto se encuentra registrado a nombre de:

Nombre del Titular: Sra. Mayorga Jácome Lilia Cristina.

Identificación: 1802589364

Fuente de Verificación: Certificado Catastral / Documento oficial de la Unidad de Avalúos y Catastros (2026).

Es importante señalar que la identificación plena del sujeto pasivo de la expropiación es un requisito indispensable para la notificación del Anuncio de Proyecto, garantizando así el debido proceso y el derecho a la defensa de la propietaria, conforme lo estipula la normativa legal vigente.

5.2. Clave Catastral

Conforme al registro técnico de la propiedad y la base de datos de la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Tisaleo, el inmueble donde se proyecta la implantación de la obra civil se identifica con el siguiente código catastral:

Clave Catastral: 500202003049

Jurisdicción: Cantón Tisaleo, Provincia de Tungurahua.

Sector: Rural / Perimetral (Barrio Palahua El Triunfo).

Esta clave catastral vincula legalmente los datos físicos, jurídicos y económicos del predio, permitiendo la determinación exacta de sus linderos, superficie total y el historial de dominio. Su correcta identificación es fundamental para la inscripción de la Resolución de Anuncio de Proyecto ante el Registrador de la Propiedad, conforme lo exige la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

5.3. Superficie Total del Predio

La determinación del área del inmueble se ha realizado mediante el contraste de la información técnica disponible en los archivos institucionales y el levantamiento planimétrico de precisión ejecutado por la Dirección de Obras Públicas, obteniendo los siguientes resultados:

Área según Registro Catastral: Conforme al certificado de avalúos y catastros, el predio consta con una superficie de 3.064,72 m². Cabe señalar que, de acuerdo con la inspección y el registro



oficial, el inmueble no presenta edificaciones o construcciones permanentes en su interior (terreno baldío).

Área según Levantamiento Planimétrico (Obras Públicas): Tras la medición in situ y la elaboración de la planimetría aprobada por la Dirección de Obras Públicas para este proyecto, se determinó una superficie física total de 3.091,72 m².

Análisis de Diferencia: Se identifica una diferencia de 27,00 m² entre el área catastral registrada y el área física levantada. Esta variación se considera un margen técnico aceptable derivado de la precisión de los equipos topográficos actuales.

Para efectos del proceso de expropiación y el Anuncio del Proyecto, se tomará como referencia la superficie del levantamiento planimétrico actualizado (3.091,72 m²), por representar la realidad física actual del terreno. Se recomienda al Área de Planificación y a la Unidad de Avalúos realizar la actualización respectiva en el sistema catastral para que el remanente del predio quede debidamente regularizado tras la segregación del área afectada para la obra pública.

5.4. Área Requerida para el Proyecto

Tras el análisis de diseño arquitectónico e implantación realizado por la Dirección de Obras Públicas, se ha determinado que para la ejecución del proyecto "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo" no es necesaria la adquisición de la totalidad del inmueble, optando por una expropiación parcial bajo criterios de optimización de recursos y utilidad técnica.

Superficie de Intervención (Área Afectada): **Se requiere la expropiación de una fracción de terreno cuya superficie asciende a 1.582,87 m².**

Justificación del Área: Esta superficie corresponde estrictamente al área de implantación de la cancha de uso múltiple, la estructura de la casa barrial, áreas de circulación peatonal, retiros de seguridad y zonas de amortiguamiento necesarias para la operación del equipamiento público, conforme se detalla en la planimetría oficial.

Remanente del Predio: Una vez realizada la expropiación del área requerida, el predio original (cuya superficie física es de 3.091,72 m²) conservará un remanente de 1.508,85 m² a favor de la propietaria particular.

Referencia Técnica: Los linderos, coordenadas UTM y dimensiones específicas del área de 1.582,87 m² constan de manera detallada en la planimetría elaborada y aprobada por la Dirección de Obras Públicas, la cual se anexa al presente informe y constituye la base técnica para la emisión de la Resolución de Anuncio de Proyecto.

5.5. Estado del Terreno

Tras la inspección técnica ocular y el análisis de campo realizado por el equipo de la Dirección de Obras Públicas, se determinó que el predio presenta las siguientes condiciones físicas y operativas:



Uso Actual del Suelo: El terreno se encuentra en estado de abandono técnico y social. No se evidencia ningún tipo de explotación agrícola, ganadera, comercial o residencial. La superficie está cubierta por vegetación espontánea (maleza) y no presenta cerramientos perimetrales definidos, lo que facilita el libre acceso de personas ajenas y la acumulación de desechos.

Infraestructura Existente: Se confirma que el inmueble es un terreno baldío; no existen edificaciones, viviendas ni estructuras de carácter permanente en su interior. Tampoco se observan instalaciones de servicios básicos en funcionamiento dentro del predio, aunque la factibilidad de conexión es inmediata debido a su ubicación frente a la vía pública.

Topografía y Morfología: El terreno presenta una topografía mayoritariamente regular con pendientes suaves, lo que lo califica como un sitio geomorfológicamente apto para la implantación de la cancha de uso múltiple y la casa barrial sin requerir movimientos de tierras de gran magnitud o muros de contención complejos.

Entorno y Riesgos: Al encontrarse en un punto esquinero entre la vía estatal E35 y la vía de acceso al Barrio Palahua El Triunfo, su estado de abandono actual genera una percepción de inseguridad para los transeúntes y residentes. Su intervención mediante el proyecto propuesto permitirá la recuperación del espacio público y la mejora del entorno urbano-rural de la zona.

6. ZONA DE INFLUENCIA Y BENEFICIARIOS

Área de Influencia: Directamente el Barrio Palahua El Triunfo y sectores aledaños de la Comunidad de Alobamba.

Beneficiarios: Habitantes del sector que actualmente deben realizar sus actividades en espacios improvisados o sectores lejanos.

6.1. Área de Influencia

La delimitación del área de influencia para el proyecto de "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple" se ha determinado bajo criterios de accesibilidad, proximidad y dinámica demográfica, considerando el impacto que generará este nuevo equipamiento en la estructura social del cantón.

Influencia Cantonal: De acuerdo con los datos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y el Censo de Población y Vivienda 2022, el cantón Tisaleo cuenta con una población de 13.910 habitantes (representando el 2.47% de la provincia de Tungurahua). La intervención se alinea con las políticas de equidad territorial para atender a esta población, cuya distribución demográfica presenta un 51.6% de mujeres (7.175) y un 48.4% de hombres (6.735), quienes demandan espacios públicos inclusivos y seguros.

Influencia Parroquial/Comunitaria: El proyecto tiene su impacto principal en la Comunidad de Alobamba. Según los registros del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), esta comunidad está constituida por 657 familias, sumando un total de 2.168 habitantes. Este grupo poblacional constituye el área de influencia indirecta que se verá beneficiada por la mejora en la oferta de servicios sociales y deportivos en su jurisdicción.



Influencia Directa (Barrio Palahua El Triunfo): El área de influencia directa se circunscribe a los residentes del Barrio Palahua El Triunfo. Al ser este el único sector de la Comunidad de Alobamba que carece de una casa barrial y una cancha reglamentaria, la ejecución de la obra en el predio identificado (Clave 500202003049) garantiza la cobertura de una necesidad básica insatisfecha para las familias que habitan en el entorno inmediato de la vía estatal E35 y la vía local de acceso al barrio.

La determinación de esta zona de influencia ratifica que la ubicación del predio es estratégica, no solo por sus condiciones físicas, sino por su capacidad de servir como nodo de articulación social para los más de 2.000 habitantes de la zona de Alobamba, cumpliendo así con los objetivos de desarrollo cantonal.

6.2. Beneficiarios

La ejecución del proyecto “Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo” generará un beneficio multiactoral, segmentado de la siguiente manera:

Beneficiarios Directos: Se identifica como beneficiarios directos a las familias residentes en el Barrio Palahua El Triunfo. Este grupo poblacional, que ha carecido históricamente de espacios de reunión y recreación, contará con una infraestructura propia de 110.00 m² de edificación social y una cancha de uso múltiple reglamentaria. El beneficio es inmediato al dotarles de un lugar seguro para la toma de decisiones comunitarias y la integración barrial.

Beneficiarios Indirectos: Se proyecta un beneficio para los 2.168 habitantes de la Comunidad de Alobamba (657 familias). Debido a la naturaleza pública del equipamiento y su ubicación estratégica, el proyecto servirá como un nodo de servicios para barrios colindantes, facilitando la realización de eventos parroquiales, ferias ciudadanas y encuentros deportivos interbarriales que dinamicen la economía local y el tejido social del sector.

Beneficiarios por Grupos de Atención Prioritaria: En cumplimiento con las políticas de inclusión del GADM de Tisaleo, el diseño técnico garantiza beneficios específicos para:

- *Niñez y Adolescencia:* Acceso a áreas deportivas seguras, alejándolos de los riesgos de la vía estatal E35 y fomentando hábitos de vida saludables.
- *Adultos Mayores:* Disponibilidad de un salón principal con accesibilidad universal para reuniones, talleres de motricidad y programas de asistencia social.
- *Mujeres:* De acuerdo con los datos del PUGS que indican que el 51.6% de la población de Tisaleo son mujeres, el proyecto ofrece un espacio con baterías sanitarias adecuadas y entornos iluminados que promueven la seguridad y la participación ciudadana femenina.

Impacto en la Seguridad Ciudadana: Al recuperar un predio de 1.582,87 m² que se encuentra actualmente en estado de abandono, se beneficia indirectamente a toda la comunidad circundante mediante la eliminación de un foco de inseguridad y la mejora de la imagen urbana del acceso al cantón.

7. VIABILIDAD LEGAL Y PRESUPUESTARIA PARA EL ANUNCIO

7.1. Plazo de Inicio



Tendrá un plazo de 2 años para la construcción

7.2. Disponibilidad Presupuestaria para Expropiación

El sustento financiero para la fase inicial de este proyecto se basa en la disponibilidad de recursos destinados a la adquisición de activos no financieros (tierras y terrenos), conforme al pronunciamiento oficial de la Dirección Financiera del GADM de Tisaleo:

Certificación de Fondos para Expropiación: Mediante documento Nro. D.F.I-850-GADMT-2026, de fecha 13 de marzo de 2026, la Dirección Financiera **ratifica la existencia y disponibilidad de la Partida Presupuestaria Nro. 8.4.03.01.009, denominada "Terreno expropiación varios". Dicha partida cuenta con un saldo disponible de USD 75.000,00, el cual no presenta compromisos ni ejecuciones a la fecha, cubriendo ampliamente el monto indemnizatorio estimado para la fracción de terreno requerida.**

Situación de la Partida de Construcción: El citado informe financiero indica que, a la fecha, el proyecto de obra física no consta en la planificación operativa anual de Obras Públicas para el ejercicio fiscal 2026, por lo que **no existe disponibilidad inmediata para los USD 53.074,88 correspondientes a la construcción.**

Estrategia de Viabilidad Técnica-Administrativa:

1. Priorización de la Tenencia Legal: Desde el punto de vista técnico, la obtención de la titularidad del suelo es el requisito previo e indispensable para cualquier inversión en infraestructura. Por tanto, contar con los fondos para la expropiación permite al GADM de Tisaleo asegurar el sitio de implantación y emitir el Anuncio del Proyecto, acto que congela el precio del suelo y evita el encarecimiento del mismo por especulación.

2. Planificación de Reforma: Una vez perfeccionado el traspaso de dominio a favor del GAD Municipal, esta Dirección de Obras Públicas gestionará de manera oportuna la Reforma Presupuestaria y la inclusión del proyecto en el Plan Anual de Contratación (PAC). Esto permitirá asignar los recursos para la ejecución de la obra civil (Casa Barrial y Cancha) en una etapa subsiguiente, garantizando que la inversión se realice sobre propiedad municipal consolidada.

Conclusión del Literal: Existe plena viabilidad financiera para dar inicio al trámite de Anuncio de Proyecto y Expropiación, cumpliendo con el requisito de disponibilidad de fondos para el pago del justo precio a la propietaria, Sra. Lilia Cristina Mayorga Jácome.

7.3. Certificación PAC

En concordancia con los procedimientos establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), se ha verificado la planificación de adquisiciones y obras de la institución para el ejercicio fiscal vigente, determinando lo siguiente:



Informe de Verificación: Mediante documento formal emitido el 16 de marzo de 2026, el Ing. Carlos Padilla, Jefe de la Unidad de Compras Públicas, certifica que, tras la revisión exhaustiva del Plan Anual de Contratación (PAC) 2026 del GAD Municipal del Cantón Tisaleo, el proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL BARRIO PALAHUA EL TRIUNFO” NO SE ENCUENTRA REGISTRADO actualmente para su contratación.

Ratificación de la Planificación Actual: Este pronunciamiento técnico ratifica lo expuesto por la Dirección Financiera en el literal precedente, confirmando que la institución no ha iniciado aún el proceso precontractual para la ejecución de la obra física, supeditando dicha fase a la resolución de la tenencia legal del predio.

Viabilidad para el Anuncio del Proyecto: Se aclara que la ausencia del proyecto en el PAC 2026 no constituye un impedimento legal para el Anuncio del Proyecto, puesto que este último es un acto administrativo de carácter preventivo y habilitante que tiene como fin declarar la utilidad pública y fijar el precio del inmueble. La normativa vigente permite que el proceso de expropiación avance de forma independiente a la programación de la obra civil.

Compromiso de Regularización Posterior: Una vez que se haya perfeccionado la expropiación y el área de 1.582,87 m² sea de propiedad municipal, la Dirección de Obras Públicas, en coordinación con la Unidad de Planificación, procederá a elaborar la Reforma al PAC y la correspondiente reforma presupuestaria. Esto permitirá incluir formalmente el código del proyecto y sus respectivos rubros (según el presupuesto referencial de USD 53.074,88) para proceder con el proceso de licitación o cotización según corresponda.

Conclusión del Literal: La inexistencia actual del proyecto en el PAC es una condición temporal y lógica dentro de la secuencia administrativa, la cual será subsanada mediante los mecanismos de reforma legalmente previstos una vez que el GADM de Tisaleo cuente con la disponibilidad jurídica del suelo.

7.4. Pronunciamiento de Factibilidad

En virtud de los análisis técnicos, sociales y financieros expuestos en el presente informe, la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal de Tisaleo emite el siguiente pronunciamiento de FACTIBILIDAD TÉCNICA:

Cumplimiento Normativo y Técnico: Se ratifica que el proyecto “Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo” es técnicamente viable. Los diseños de ingeniería para la cancha de uso múltiple y la casa barrial de hormigón armado cumplen con las especificaciones de seguridad y funcionalidad requeridas para el beneficio de la comunidad de Alobamba.

Idoneidad del Predio: El terreno identificado con clave catastral 500202003049 presenta las condiciones topográficas, de ubicación y de suelo óptimas para la implantación de la infraestructura. La afectación parcial de 1.582,87 m² es proporcional y suficiente para el despliegue de la obra civil y sus áreas de retiro.



Viabilidad Presupuestaria Inicial: Desde la óptica técnica-administrativa, existe la factibilidad para proceder con el Anuncio del Proyecto, toda vez que se cuenta con la disponibilidad de fondos en la partida de "Terreno expropiación varios", garantizando el pago de la indemnización conforme a la Ley.

Naturaleza del Pronunciamiento: Es imperativo recalcar que este pronunciamiento de factibilidad se emite netamente desde el ámbito técnico, con el objetivo de habilitar el procedimiento legal para el Anuncio del Proyecto. Se reconoce que, si bien la construcción no consta actualmente en el PAC, la obtención de la titularidad del suelo es el paso técnico previo y obligatorio que permitirá la posterior reforma presupuestaria y ejecución física de la obra.

Conclusión:

Por lo expuesto, la Dirección de Obras Públicas dictamina que es **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE** dar inicio al trámite de **ANUNCIO DEL PROYECTO** y la consecuente declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial del predio señalado. Esta acción precautela el interés público, evita la especulación del valor del suelo y asegura la futura consolidación de un equipamiento social esencial para el desarrollo del Cantón Tisaleo.

8. DOCUMENTACIÓN ANEXA NECESARIA

Levantamiento Planimétrico

Se anexa al presente una lámina A4 de la planimetría actualizada realizada y aprobada por el Departamento de Obras Públicas

Certificación de la Unidad de Planificación

Certificación de la Jefatura de Planificación - Compatibilidad de Uso de Suelo: Se adjunta el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo emitido el 17 de marzo de 2026 por la Jefatura de Planificación del GADM de Tisaleo, el cual ratifica la viabilidad técnica del proyecto conforme a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2024-2035. Dicho instrumento de planificación categoriza al predio dentro de la sectorización Agrícola Productiva (Código: A-750-2), determinando que la implantación de la Casa Barrial y la Cancha de Uso Múltiple constituye una Actividad Compatible bajo la clasificación de Equipamiento Comunitario. Este pronunciamiento oficial no solo valida la inserción del proyecto en el modelo territorial vigente, sino que además establece el fundamento técnico indispensable para proceder con la Declaratoria de Utilidad Pública y la consecuente ejecución de la infraestructura social en beneficio del Barrio Palahua de la Comuna Alobamba.

8.1. Certificación Catastral

Se adjunta al presente la certificación Catastral emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros

8.2. Certificación PAC

Se adjunta al presente la Verificación PAC emitida por la Jefatura de Compras Públicas



8.3. Certificación presupuestaria

Se adjunta al presente el documento D.F.I. – 850-GADMT-2026 emitido por la Dirección Financiera

9. **DICTAMEN TÉCNICO FINAL**

*Por los fundamentos técnicos, sociales y legales expuestos en el presente instrumento, la Dirección de Obras Públicas dictamina de manera favorable y vinculante la viabilidad del proyecto, recomendando la emisión inmediata del acto administrativo de **ANUNCIO DEL PROYECTO** para la “Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo, del cantón Tisaleo, Provincia de Tungurahua”. Se ratifica que la intervención cumple con los principios de utilidad pública, interés social y compatibilidad de uso de suelo, contando con la disponibilidad presupuestaria necesaria para la fase de adquisición de tierras. Por lo tanto, se remite el presente expediente a la máxima autoridad para que, a través de Procuraduría Síndica, se proceda con la declaratoria de utilidad pública y la expropiación parcial de los 1.582,87 m² del predio con clave catastral 500202003049, garantizando así la consolidación de la propiedad municipal y la futura ejecución de la obra en beneficio de la comunidad de Alobamba.*

Que, mediante Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, de fecha 17 de marzo de 2026, suscrito por el Arq. Emilio González Peñaherrera, Jefe de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tisaleo, emitido a petición del Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas, mediante el cual se certifica que el predio ubicado en la Panamericana Sur y Camino Público, de propiedad de la señora Lilia Cristina Mayorga Jácome, presenta compatibilidad de uso de suelo para la implantación del proyecto "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua de la Comuna Alobamba", conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Que, mediante Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), emitido por la Jefatura de Planificación, correspondiente al predio identificado con clave catastral 500202003049, solicitado por la señora Lilia Cristina Mayorga Jácome, mediante el cual se determina la normativa urbanística aplicable al inmueble, su clasificación territorial, afectaciones, uso principal, usos compatibles y condiciones de edificabilidad.

Que, mediante Certificado No. 0216-2026, emitido por el Abg. Irving Guevara Rosero, Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Tisaleo, mediante el cual certifica que el inmueble objeto del proyecto se encuentra inscrito a nombre de Lilia Cristina Mayorga Jácome, determinando además su descripción, superficie, linderos, gravámenes y antecedentes registrales.

Que, Mediante Informe No. 026-GADMCT-UAC-SG-2026, de fecha 18 de marzo de 2026, suscrito por el Ing. Santiago Guamanquispe, Jefe de Avalúos y Catastros, dirigido al Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas, mediante el cual certifica la información catastral del inmueble identificado con la clave catastral 500202003049,



detallando propietario, ubicación, superficie, avalúo del terreno y demás datos técnicos registrados en el Catastro Predial del cantón.

Que, Mediante Informe No. 034-GADMCT-UAC-SG-2026, de fecha 30 de marzo de 2026, suscrito por el Ing. Santiago Guamanquispe, Jefe de Avalúos y Catastros, dirigido al Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas, mediante el cual se determina el avalúo del inmueble, el área requerida para el proyecto, el porcentaje de afectación (51,19 %) y el valor por metro cuadrado aplicable para efectos de una futura adquisición o expropiación.

Que, Mediante Oficio No. D.F.I-850-GADMT-2026, de fecha 13 de marzo de 2026, suscrito por el Econ. Jorge David Tisalema P., Director Financiero, dirigido al Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas, mediante el cual informa que el proyecto de construcción no se encuentra contemplado dentro de la planificación de obras públicas ni cuenta con asignación presupuestaria para su ejecución durante el ejercicio fiscal 2026; sin embargo, certifica la existencia de disponibilidad presupuestaria en la partida 8.4.03.01.009 "Terrenos Expropiación Varios", por un monto de USD 75.000,00, destinada a procesos de adquisición de inmuebles.

Que, Mediante Certificación de Verificación del PAC, de fecha 16 de marzo de 2026, suscrita por el Ing. Carlos Padilla, Jefe de Compras Públicas, mediante la cual certifica que, revisado el Plan Anual de Contratación (PAC) 2026 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tisaleo, el proyecto denominado "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo" no se encuentra incorporado dentro del PAC correspondiente al ejercicio fiscal 2026.

Que, Mediante MEMORANDO No. 046DM-OOPP-GADMT-2026, de fecha 02 de septiembre de 2026, dirigido al Ab. Joel Quilligana Barraquel / PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, suscrito por el Ing. Civil. Damián Macas / ANALISTA DE PROYECTOS, menciona:

"En atención al Memorando No. 001-PS-GADMT-AP-26, recibido con fecha 02 de septiembre de 2026 y suscrito por usted, en calidad de Procurador Síndico Municipal, mediante el cual se solicita la rectificación del Informe Técnico relacionado con el anuncio del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL CANTÓN TISALEO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA", específicamente respecto de la superficie consignada en el numeral 6.4. Área Requerida para el Proyecto, me permito informar lo siguiente:

Mediante Informe No. 021DM-OOPP-GADMT-2026, de fecha 19 de marzo de 2026, en el numeral 6.4. Área Requerida para el Proyecto, apartado "Remanente del Predio", se señaló lo siguiente: "Remanente del Predio: Una vez realizada la expropiación del área requerida, el predio original (cuya superficie física es de 3.091,72 m²) (...)", Al respecto, una vez revisada la información técnica y el



levantamiento planimétrico realizado por el Departamento de Obras Públicas, se determina que la superficie física total del predio corresponde a 3.091,97 m², existiendo una diferencia de 0,25 m² respecto del valor consignado en el informe antes referido, En virtud de lo expuesto, y con la finalidad de que la información técnica contenida en el expediente administrativo guarde concordancia con el levantamiento planimétrico efectuado, se rectifica el dato correspondiente a la superficie física del predio, debiendo sustituirse el texto antes citado por el siguiente: “Remanente del Predio: Una vez realizada la expropiación del área requerida, el predio original (cuya superficie física es de 3.091,97 m²) conservará un remanente de 1.509,10 m² a favor de la propietaria particular.”; La presente rectificación corresponde exclusivamente a la superficie física total del predio, debido a un error material involuntario de transcripción en el Informe No. 021DM-OOPP-GADMT-2026, en el cual se consignó 3.091,72 m², cuando el valor correcto, conforme al levantamiento planimétrico realizado por el Departamento de Obras Públicas, es de 3.091,97 m²; En consecuencia, se deja constancia de que el valor correcto de la superficie física total del predio es de 3.091,97 m², debiendo considerarse este dato para los trámites administrativos, técnicos y legales que correspondan dentro del proceso respectivo; La presente rectificación no modifica ni altera los demás contenidos, criterios técnicos, superficies o conclusiones establecidos en el Informe No. 021DM-OOPP-GADMT-2026, los cuales se mantienen vigentes en todo aquello que no haya sido expresamente rectificado mediante el presente documento.”

Con fundamento en la facultad que consta en las referidas disposiciones legales consideradas, en uso de mis atribuciones constitucionales y legales:

RESUELVO:

Artículo 1.- REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO respecto al proyecto de obra denominado “CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL BARRIO PALAHUA EL TRIUNFO DEL CANTÓN TISALEO”, Provincia de Tungurahua, ACOGIENDO para el efecto, las descripciones, definiciones y particularidades del Informe No. 021DM-OOPP-GADMT-2026, de fecha 19 de marzo de 2026, suscrito por el Ing. Civil Damián Macas, Analista de Proyectos, dirigido al Ing. Manuel Sánchez, Director de Obras Públicas y MEMORANDO No. 046DM-OOPP-GADMT-2026, de fecha 02 de septiembre de 2026, suscrito por el Ing. Civil. Damián Macas en los que constan los siguientes datos:

PROYECTO	CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL BARRIO PALAHUA EL TRIUNFO DEL CANTÓN TISALEO PROVINCIA DE TUNGURAHUA.
-----------------	--



COBERTURA Y LOCALIZACIÓN						
Provincia	Cantón	Comunidad	Barrio	Calles	Coordenadas UTM WGS 84 ZONA 17S	
					NORTE	ESTE
Tungurahua	Tisaleo	Alobamba	Palahua – El Triunfo	Terreno esquinero junto a la vía que conecta la E35 con la vía hacia en centro Cantonal	9851226.46	761641.49
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA AFECTADA		Propietario/a <u>Nombre del Titular:</u> Sra. Mayorga Jácome Lilia Cristina. <u>Identificación:</u> 1802589364 Clave Catastral <u>Clave Catastral:</u> 500202003049 <u>Jurisdicción:</u> Cantón Tisaleo, Provincia de Tungurahua. <u>Sector:</u> Rural / Perimetral (Barrio Palahua El Triunfo). Superficie Total del Predio La determinación del área del inmueble se ha realizado mediante el contraste de la información técnica disponible en los archivos institucionales y el levantamiento planimétrico de precisión ejecutado por la Dirección de Obras Públicas, obteniendo los siguientes resultados: <u>Área según Registro Catastral:</u> Conforme al certificado de avalúos y catastros, el predio consta con una superficie de 3.064,72 m². Cabe señalar que, de acuerdo con la inspección y el registro oficial, el inmueble no presenta edificaciones o construcciones permanentes en su interior (terreno baldío). <u>Área según Levantamiento Planimétrico (Obras Públicas):</u> Tras la medición in situ y la elaboración de la planimetría aprobada por la Dirección de Obras Públicas para este proyecto, se determinó una superficie física total de 3.091,97 m². <u>Análisis de Diferencia:</u> Se identifica una diferencia de 27,00 m² entre el área catastral registrada y el área física levantada. Esta variación se considera un margen técnico aceptable derivado de la precisión de los equipos topográficos actuales. Para efectos del proceso de expropiación y el Anuncio del Proyecto, se tomará como referencia la superficie del levantamiento planimétrico actualizado				



	(3.091,97 m²), por representar la realidad física actual del terreno. Se recomienda al Área de Planificación y a la Unidad de Avalúos realizar la actualización respectiva en el sistema catastral para que el remanente del predio quede debidamente regularizado tras la segregación del área afectada para la obra pública. Área Requerida para el Proyecto Tras el análisis de diseño arquitectónico e implantación realizado por la Dirección de Obras Públicas, se ha determinado que para la ejecución del proyecto "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple del Barrio Palahua El Triunfo" no es necesaria la adquisición de la totalidad del inmueble, optando por una expropiación parcial bajo criterios de optimización de recursos y utilidad técnica. <u>Superficie de Intervención (Área Afectada):</u> Se requiere la expropiación de una fracción de terreno cuya superficie asciende a 1.582,87 m².
PLAZO DE INICIO	El proyecto deberá iniciar dentro del plazo de dos (2) años contado desde la notificación del presente acto administrativo, plazo que se encuentra dentro del máximo previsto en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

AREA DE INFLUENCIA

Área de Influencia: Directamente el Barrio Palahua El Triunfo y sectores aledaños de la Comunidad de Alobamba.

Beneficiarios: Habitantes del sector que actualmente deben realizar sus actividades en espacios improvisados o sectores lejanos.

La delimitación del área de influencia para el proyecto de "Construcción de la Casa Barrial y Cancha de Uso Múltiple" se ha determinado bajo criterios de accesibilidad, proximidad y dinámica demográfica, considerando el impacto que generará este nuevo equipamiento en la estructura social del cantón.

Influencia Cantonal: De acuerdo con los datos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y el Censo de Población y Vivienda 2022, el cantón Tisaleo cuenta con una población de 13.910 habitantes (representando el 2.47% de la provincia de Tungurahua). La intervención se alinea con las políticas de equidad territorial para atender a esta población, cuya distribución demográfica presenta un 51.6% de mujeres (7.175) y un 48.4% de hombres (6.735), quienes demandan espacios públicos inclusivos y seguros.

Influencia Parroquial/Comunitaria: El proyecto tiene su impacto principal en la Comunidad de Alobamba. Según los registros del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), esta comunidad está constituida por 657 familias, sumando un total de 2.168 habitantes. Este grupo



poblacional constituye el área de influencia indirecta que se verá beneficiada por la mejora en la oferta de servicios sociales y deportivos en su jurisdicción.

Influencia Directa (Barrio Palahua El Triunfo): El área de influencia directa se circumscribe a los residentes del Barrio Palahua El Triunfo. Al ser este el único sector de la Comunidad de Alobamba que carece de una casa barrial y una cancha reglamentaria, la ejecución de la obra en el predio identificado (Clave 500202003049) garantiza la cobertura de una necesidad básica insatisfecha para las familias que habitan en el entorno inmediato de la vía estatal E35 y la vía local de acceso al barrio.

La determinación de esta zona de influencia ratifica que la ubicación del predio es estratégica, no solo por sus condiciones físicas, sino por su capacidad de servir como nodo de articulación social para los más de 2.000 habitantes de la zona de Alobamba, cumpliendo así con los objetivos de desarrollo cantonal.

AVALÚO DE LOS INMUEBLE AFECTADO DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

Clave Catastral: 500202003049
Propietario: MAYORGA JACOME LILIA CRISTINA
Ubicación: Comuna Alobamba, Barrio Palahua
Área según levantamiento: 3.091,97 m ²
Avalúo del Terreno: 19.652,52 dólares
Área de Construcción: 0.00 m ²
Avalúo de Construcción: 0.00 dólares
Avalúo Total: 19.652.52 dólares
Área del Proyecto: 1.582.87 m ²
Porcentaje de afectación: 51.19%
Valor por metro cuadrado: 6.3560 dólares

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

Artículo 2.- DISPONER LA PUBLICACIÓN de este anuncio del proyecto en un medio de comunicación de amplia circulación en el Cantón Tisaleo o en la Provincia. Encárguese la Secretaría de Concejo y la Unidad de Comunicación, acorde sus competencias y funciones.

Artículo 3.- DISPONER a la Unidad de Sistemas (Tecnologías de la Información) a fin de que, de manera inmediata realice la publicación de la presente Resolución Administrativa en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo.

Artículo 4.- DISPONER a la Secretaría de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tisaleo que, de manera inmediata y dejando constancia de las diligencias practicadas dentro del expediente administrativo, proceda a notificar



con el contenido íntegro de la presente Resolución Administrativa a la señora Lilia Cristina Mayorga Jácome, en calidad de propietaria del inmueble identificado con clave catastral Nro. 500202003049, parcialmente afectado para la ejecución del proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN DE LA CASA BARRIAL Y CANCHA DE USO MÚLTIPLE DEL BARRIO PALAHUA EL TRIUNFO DEL CANTÓN TISALEO”; así como a la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tisaleo y al Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Tisaleo, para su conocimiento, registro y demás actuaciones que correspondan dentro del ámbito de sus respectivas competencias; debiendo la Secretaría de Concejo incorporar al expediente administrativo las respectivas razones o constancias de notificación, a efectos de acreditar el cumplimiento de las formalidades correspondientes al Anuncio del Proyecto.

Dado en el despacho de la Alcaldía del cantón Tisaleo, al diecisiete de septiembre del año dos mil veinte y seis.

Atentamente.



Validar digitalmente en FirmasEC.
Firmado electrónicamente por:
**MILTON GERARDO
RAMIREZ NARANJO**

Ing. Milton Ramírez
Alcalde del cantón Tisaleo

Elaborado por:
Abg. Joel Quilligana, MSc.
Procurador Síndico



Validar digitalmente en FirmasEC.
Firmado electrónicamente por:
**JOEL ESTUARDO
QUILLIGANA
BARRAQUEL**

