

AÑO 2022 - 2023

**ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA
LA CONSTRUCCIÓN DE UN PUENTE
PEATONAL SOBRE EL RÍO CHIMBO, EN
LOS SECTORES CONE - CHOBO, DE LOS
CANTONES YAGUACHI Y MILAGRO DE LA
PROVINCIA DEL GUAYAS**

INFORME PRELIMINAR DE EXPROPIACIONES

Elaborado Por:

Blgo. Paul Insuasti Zarate

CONTENIDO

CAPITULO.- 1. GENERALIDADES	3
1.1. GENERALIDADES	3
1.2. INTRODUCCIÓN.....	3
1.3. UBICACIÓN	3
1.4. OBJETO DEL CONTRATO	4
1.5. CARACTERISTICAS GENERALES	4
1.6. ÁREA DE ESTUDIO	4
1.6.1. UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL NACIONAL.....	4
1.6.2. UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL PROVINCIAL	5
1.6.3. UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL CANTONAL.....	5
1.7. OBJETIVO DE REGULACIÓN:	6
1.8. PROPÓSITO.....	6
1.9. AFECTACIÓN.....	6
1.10. DESTINO DEL OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN.	7
CAPITULO.- 2. MARCO LEGAL	7
2.1. ANTECEDENTES	7
CAPITULO.- 3. FICHA DE REGISTRO	23
3.1. DETALLE DE DESARROLLO DE FICHA DE EXPROPIACIÓN	23
CAPITULO.- 4. PROCESO DE VALORACIÓN	24
4.1. UBICACIÓN DE LOS PREDIOS.....	24
4.2. TIPO DE AFECTACIÓN	24
4.3. AVALÚOS	24
4.4. TASACIÓN.....	25
CAPITULO.- 5. DATOS DEL ÁREA DE AFECTACIÓN	25
5.1. INFORMACIÓN DEL ÁREA A EXPROPIAR.....	25
CAPITULO.- 6. DESARROLLO DE FICHA DE AFECTACIÓN DE TERRENOS QUE LIMÍTAN CON EL PUENTE.	25
6.1. INFORMACIÓN DE LOTES.....	25
6.2. INDENTIFICACION Y CUANTIFICACION DE LOS LOTES AFECTADOS	26
CAPITULO.- 7. Conclusiones	26

CAPITULO.- 1. GENERALIDADES

1.1. GENERALIDADES

Dentro del programa vial, el Gobierno Provincial del Guayas ha declarado prioridad la construcción de las carreteras marginales la cual se ha venido postergando desde años atrás construyéndose por tramos en forma lenta y sin continuidad, además la construcción de puentes peatonales, lo que ha impedido el desarrollo de la agricultura, el transporte de sus productos hacia puertos de exportación y hacia el interior del país.

Con el objeto de obtener los planos, memorias técnicas y cantidades de obra que permitan contratar la construcción de este puente es necesario realizar sus estudios, lo que permitirá mejorar el servicio, reducir los costos de operación, reducir los costos de operación de los vehículos livianos, ahorrar el tiempo de viaje de los pasajeros y dar seguridad a los usuarios.

Por lo expuesto anteriormente, el objetivo principal de este estudio es efectuar con certeza los **ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PUENTE PEATONAL SOBRE EL RIO CHIMBO, EN LOS SECTORES CONE – CHOBO, DE LOS CANTONES YAGUACHI Y MILAGRO DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS.**

1.2. INTRODUCCIÓN

Una vez definida las características viales a ser aplicadas en el **ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PUENTE PEATONAL SOBRE EL RIO CHIMBO, EN LOS SECTORES CONE – CHOBO, DE LOS CANTONES YAGUACHI Y MILAGRO DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS**, se debe buscar y considerar la forma más efectiva para el reordenamiento de la población, una planificación adecuada para los predios existentes, así como también para las viviendas y cultivos que se hallen apostados en los bordes donde sea implantación puente, dentro y fuera del derecho.

La reubicación de propietarios, reubicación de infraestructura existente y la reorganización de los espacios públicos y privados en los bordes del proyecto, nos lleva el urgente y necesario levantamiento de información de los predios existentes dentro del derecho de vía y de toda la infraestructura que se encuentra en los márgenes.

A través del uso de mecanismos cartográficos como fotografías aéreas, levantamientos catastrales, fichas de levantamiento de información se genera un informe específico de expropiaciones de todos los propietarios en los bordes del puente con el fin de facilitar el organismo encargado su liberación para su posterior uso por parte del Estado.

1.3. UBICACIÓN

El proyecto se encuentra ubicado en la Provincia del Guayas, entre los cantones

Yaguachi y Milagro, tiene su inicio en la Parroquia Cone del cantón Yaguachi, se desarrolla con un rumbo NOR-ESTE, hasta llegar a un sector de la Parroquia el Chobo del cantón.

El presente estudio tiene su inicio y fin en las coordenadas UTM WGS 84 ZONA 17 S que son:

	ESTE	NORTE
INICIO	650,470.59	9,760,406.65
FIN	650,494.50	9,760,449.92

1.4. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es el de realizar el **ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PUENTE PEATONAL SOBRE EL RIO CHIMBO, EN LOS SECTORES CONE – CHOBO, DE LOS CANTONES YAGUACHI Y MILAGRO DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS**, la construcción de este puente peatonal constituiría una importante conexión directa a la región, permitiría mejorar el acceso a las áreas de producción agrícola, ganadera y turística de gran importancia en el país, reduciendo los costos de operación de los vehículos y un ahorro en tiempo a los usuarios del puente.

Para la realización de estos estudios se han utilizados criterios tales como: optimización de trazado, longitud y costo de construcción, por tanto, la realización del estudio permitirá establecer el eje que haga posible la construcción de un puente con las mejores características geométricas y menores costos de construcción.

1.5. CARACTERISTICAS GENERALES

Como datos generales importantes tenemos los siguientes:

DATOS IMPORTANTES

Longitud:	55.60 m
Tipo de puente:	Peatonal Tipo Tunnel
Tipo de Terreno:	Llano
Sección Transversal:	2.00 m

1.6. ÁREA DE ESTUDIO

1.6.1. UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL NACIONAL.

El proyecto se encuentra ubicado en el sector Suroeste del país, directamente bajo la influencia del Océano Pacífico (**VER GRÁFICO 1**)



Figura 1. MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL NACIONAL

1.6.2. UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL PROVINCIAL



Figura 2. MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL PROVINCIAL

El proyecto se encuentra ubicado en la Provincia del Guayas zona sur del Ecuador, rodeado en la parte norte por las Provincias de Manabí, Los Ríos, Pichincha y cierta parte de Bolívar, por el sur las provincias de El Oro, Loja y Azuay, por el este las provincias de Cañar y Chimborazo y por el oeste el océano pacifico. **(VER GRÁFICO 2)**

1.6.3. UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL CANTONAL

El proyecto se encuentra ubicado en la Provincia del Guayas, específicamente entre los cantones Yaguachi y Milagro.



Figura 3. UBICACIÓN DEL PUENTE CONE-CHOBO

1.7. OBJETIVO DE REGULACIÓN:

Con la finalidad de lograr una integración total en la trama vial y lograr una mejor circulación peatonal y de esta manera la circulación de los peatones y usuarios de motos, es necesario considerar la afectación parcial de los lotes que se encuentran dentro del derecho de vía para el proyecto propuesto.

1.8. PROPÓSITO.

El interés social del levantamiento de indemnizaciones, expropiaciones y afectaciones es, destinar la propiedad a la ampliación y continuidad del proyecto para mejorar el tráfico vehicular y peatonal a través de dicho proyecto. Estos trámites se realizan por motivo de construcción, ampliación y/o mejoramiento de las carreteras del país.

1.9. AFECTACIÓN.

La ampliación o reubicación del proyecto produce la afectación de los predios ubicados aledaños al mismo, cada uno de los propietarios afectados llevará su ficha individual de información, su cálculo aproximado de valores de indemnización de acuerdo a las tablas de precios emitidas por el GAD's de Yaguachi y Milagro, MAGAP e INEC, su desglose de infraestructura, terrenos, cercas etc., detallados de la siguiente manera, determinando los linderos, dimensiones y área de cada uno de los lotes afectados por la regulación vial, el área que se considera como afectación y el avalúo aproximado de la afectación, además de su respectivo registro fotográfico y ficha de levantamiento de información.

1.10. DESTINO DEL OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN.

El fin de la expropiación no es la mera privación de la cosa o derecho en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras a privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia. En este sentido, la expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física o jurídica del bien expropiado.

CAPITULO.- 2. MARCO LEGAL

2.1. ANTECEDENTES

Es necesario anotar que en el Ecuador existen varias legislaciones aplicables a los procesos de expropiación, legislación utilizada por el Estado Central y sus Instituciones tanto públicas como mixtas y la legislación utilizada por los Gobiernos Descentralizados, todos los cuales se rigen por la Constitución de la República del Ecuador, el Código de Procedimiento Civil, la Ley de Contratación Pública, el Reglamento de la Ley de Contratación Pública, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre y su Reglamento aplicativo, el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización, Ley de Régimen Municipal, Ordenanzas Municipales y Planes de Ordenamiento Territorial vigentes para el área de influencia.

Por tanto es necesario revisar el articulado relacionado al tema de expropiaciones, indemnizaciones y afectaciones y que se lo detalla a continuación:

- **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

TITULO VI – REGIMEN DE DESARROLLO
CAPÍTULO SEXTO – TRABAJO Y PRODUCCIÓN
SECCIÓN SEGUNDA – TIPOS DE PROPIEDAD

Artículo 323.- 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.

TITULO VII – REGIMEN DEL BUEN VIVIR
CAPÍTULO PRIMERO – INCLUSIÓN Y EQUIDAD
SECCIÓN CUARTA – HÁBITAT Y VIVIENDA

Artículo 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

- **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**

TÍTULO II – DE LA SUSTANCIACIÓN DE LOS JUICIOS

SECCIÓN 19ª. – DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN

Artículo 781.- Nadie puede ser privado de su propiedad raíz en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta Sección; sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales sobre la expropiación para, construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones.

Artículo 782.- La tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública.

Artículo 783.- La declaración de utilidad pública, para fines de expropiación, sólo puede ser hecha por el Estado y las demás instituciones del sector público, de acuerdo con las funciones que les son propias y siempre que tal declaración sea aprobada, cuando fuere del caso, por el ministerio respectivo.

La declaración de utilidad pública o social hecha por las entidades ya indicadas, para proceder a la expropiación de inmuebles, no podrá ser materia de discusión judicial, pero sí en la vía administrativa.

Artículo 784.- El juicio de expropiación se tramitará ante los jueces de lo civil, competentes por razón del territorio.

Si el dueño, o el poseedor del inmueble, a falta de aquél, residiere fuera de la República, o se ignorare su paradero, la demanda de expropiación será presentada ante el juez del territorio donde estuviere el inmueble, y la citación al dueño o poseedor y a quienes tuvieren derechos reales sobre la cosa, se entenderá hecha por publicaciones realizadas de conformidad con el artículo 82 de esta Ley y en el Registro Oficial.

Artículo 785.- La demanda de expropiación debe ser presentada por el Procurador General del Estado o por el funcionario que éste designare, si se trata de una expropiación que interese al Estado. Para las expropiaciones determinadas por las demás instituciones del sector público, la demanda será presentada por sus respectivos personeros.

Artículo 786.- A la demanda de expropiación se acompañará los siguientes documentos:

1. Copia de la orden impartida al respectivo funcionario, para demandar la expropiación, o el original de la misma orden;
2. Certificado del respectivo registrador de la propiedad, para que pueda conocerse quién es el dueño y los gravámenes que pesen sobre el predio de cuya expropiación se trata. De no existir inscripción de la propiedad, el registrador certificará esta circunstancia, y el juicio se seguirá con la intervención del actual poseedor;
3. Valor del fundo a que se refiera, en todo o en parte, la demanda de expropiación, el que se fijará con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía

que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones.

Si el fundo no constare en el catastro, el Procurador General del Estado o los personeros de las instituciones del sector público, pedirán a la oficina correspondiente que practique el avalúo para que pueda acompañarse a la demanda; y,

4. Plano correspondiente a la parte del inmueble de cuya expropiación se trata.

Artículo 787.- La demanda expresará el área del terreno cuya expropiación se pretende, así como la relación de esta área con la de todo el fundo, con la indicación de las construcciones y plantaciones que existen en dicha área. Se enunciará, además, el nombre y domicilio de los dueños del predio y de las personas que, según el certificado del registrador de la propiedad, tuvieren derechos reales o de arrendamiento sobre el fundo. En la misma demanda se pedirá al juez que, de acuerdo al Art. 252, nombre el perito o peritos que deben intervenir para el avalúo del predio, en la parte que se trata de expropiar.

Artículo 788.- Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en los artículos anteriores, el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del fundo. Al mismo tiempo, mandará que se cite a todas las personas a que se refiere el artículo anterior, para que concurran a hacer uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos. En el mismo auto se fijará el término dentro del cual el perito o peritos deben presentar su informe, término que no excederá de quince días, contados desde el vencimiento del anterior.

Artículo 789.- En este juicio no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en la sentencia.

Artículo 790.- Para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional.

Sin embargo, cuando lo que se quiere expropiar comprenda una parte principal del fundo, la de mayor valor, en relación con el resto; cuando se trate de la parte de mejor calidad, con respecto al sobrante, o en casos análogos; podrá establecerse un precio justo según el dictamen del perito o peritos.

Artículo 791.- El juez dictará sentencia dentro de ocho días de presentado el informe pericial, y en ella se resolverá únicamente lo que diga relación al precio que deba pagarse y a los reclamos que hayan presentado los interesados. Para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades.

Artículo 792.- De la sentencia que se dicte, habrá recurso de apelación en el efecto devolutivo. Elevados los autos al superior, éste fallará por el mérito del proceso y sin otro trámite.

Artículo 793.- La sentencia, al decretar la expropiación, fijará los linderos de lo expropiado y el precio. Depositado éste, se protocolizará la sentencia y se la inscribirá, para que sirva de título de propiedad.

Artículo 794.- Si el fundo de cuya expropiación se trate estuviere afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, se determinará en la sentencia la parte de precio que debe entregarse al acreedor, por concepto de su derecho, y se declarará, en mérito de tal pago, cancelado el gravamen, en la sección del predio que es materia de la expropiación. La parte de precio que deba entregarse al acreedor se determinará mediante la relación entre el precio total del fundo y el volumen de la deuda. El juez, con vista del certificado de depósito de la cantidad determinada en la sentencia, ordenará la cancelación de la inscripción del gravamen, en la parte del fundo que ha sido materia de la expropiación.

Si se tratare de la expropiación total del fundo y resultare que el precio de la expropiación fuere inferior al monto de lo adeudado, se mandará pagar todo el precio al acreedor y se dispondrá la cancelación del gravamen. Queda a salvo el derecho del acreedor, para el cobro del saldo que quedare insoluto.

Artículo 795.- Si al tiempo de decretarse la expropiación, el fundo estuviere arrendado, en la sentencia se decretará la terminación del arrendamiento, en la parte a que se contrae la expropiación y se fijará la indemnización que, del precio, se debe pagar al arrendatario, por tal concepto. Si se tratare de la expropiación de todo el predio o si la parte afectada por la expropiación fuere de tal magnitud que comprometa los resultados económicos del arrendamiento, puede el juez, a solicitud del arrendatario, declarar terminado el contrato de arrendamiento aún en la parte que no se comprenda en la expropiación. Para decretarlo, el juez tendrá en cuenta lo que dispone el Título XXV del Libro IV del Código Civil.

Artículo 796.- Si el inmueble estuviere embargado, la expropiación se llevará a cabo en todo caso; pero el precio se pondrá a disposición del juez que hubiere decretado el embargo, quien, por el hecho de la consignación, ordenará que se lo cancele. En la misma forma se procederá si hubiere litigio pendiente sobre propiedad o cualquier otro derecho real.

Artículo. 797.- Cuando se trate de expropiación urgente, considerada como tal por la entidad que la demanda, se procederá a ocupar inmediatamente el inmueble. Esta ocupación será decretada por el juez en la primera providencia del juicio, siempre que, a la demanda, se acompañe el precio que, a juicio del demandante, deba pagarse por lo expropiado. El juicio continuará por los trámites señalados en los artículos anteriores, para la fijación definitiva de dicho precio. La orden de ocupación urgente es inapelable y se cumplirá sin demora. Concordancias:

Artículo 798.- En este juicio no regirán los Arts. 588 y 589 del Código Civil, sino cuando así lo pida el demandante. De solicitarlo, se tomará en cuenta para fijar el monto de la indemnización.

Artículo 799.- En caso de que, al hacerse expropiación parcial de un inmueble, resultare que sólo queda para el dueño una parte inferior, por extensión o precio, al quince por ciento de toda la propiedad, el dueño del inmueble tiene derecho para que la compra se extienda a la totalidad del predio, y así lo dispondrá el juez, en la sentencia.

Artículo 800.- Los inmuebles que, con motivo de la apertura de vías públicas, o por ensanche de éstas, tuvieren o quedaren con frente a dichas vías o cercanos a las mismas y adquiriesen, por tal concepto, un mayor valor, que no hubieren tenido de otro modo, pagarán al Estado, al consejo provincial o a la municipalidad, según que se trate de predios rústicos o urbanos, los tributos establecidos en la ley.

Artículo 801.- Cuando existiesen, en el predio expropiado, instalaciones industriales cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.

En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.

Artículo 802.- Los honorarios del perito o peritos que intervengan en la expropiación serán pagados por el demandante; pero, en ningún caso, excederán del uno por ciento hasta cincuenta dólares de los Estados Unidos de América; del cuarto por ciento en lo que exceda de esta cantidad hasta doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, y del octavo por ciento de esta suma en adelante. La regulación del honorario se hará en la sentencia.

Artículo 803.- Si transcurrieren tres meses desde la última notificación de la sentencia y no se consignare el precio determinado en la misma, el juez, a solicitud de parte, declarará sin lugar la expropiación. Será de cargo del demandante el pago de costas.

Artículo 804.- Si la cosa expropiada no se destinare al objeto que motivó la expropiación, dentro de un período de seis meses, contados desde que se hizo la última notificación de la sentencia, o no se iniciaren los trabajos dentro del mismo plazo, el dueño anterior puede readquirirla, consignando el valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo juez y el mismo proceso. La providencia que acepte la readquisición, se protocolizará e inscribirá, para que sirva de título.

Artículo 805.- Las transferencias de dominio que se produjeran en los juicios de que trata esta Sección, no estarán sujetas al pago de los impuestos de alcabala ni registro.

Artículo 806.- Aquéllos que tuvieren derechos que no consten en el correspondiente certificado de propiedad y gravámenes, y que se funden en el Art. 589 del Código Civil, sólo podrán hacerlos valer contra quien fue dueño o poseedor del inmueble al momento de la expropiación.

Artículo 1000.- El juez dispondrá la inscripción en el registro de la propiedad, en el registro mercantil o en la jefatura de tránsito, según el caso, de las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

Antes de que se cite con la demanda se realizará la inscripción, que se comprobará con el certificado respectivo. La omisión de este requisito será subsanable en cualquier estado del juicio, pero constituye falta susceptible de ser sancionada con amonestación por escrito o multa; al efecto, la jueza o el juez deberán comunicar del particular al respectivo director provincial del Consejo de la Judicatura para que proceda a sustanciar el correspondiente sumario administrativo.

La inscripción de la demanda no impide que los bienes se enajenen válidamente en remate forzoso y aún de modo privado, pero el fallo que en el litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada contra el adquirente, aunque éste no haya comparecido en el juicio. Hecha la inscripción del traspaso de dominio, el registrador la pondrá en conocimiento del juez de la causa, dentro de tres días, mediante oficio que se incorporará al proceso.

Si el vendedor citado con la demanda, no diere aviso al comprador del litigio sobre la cosa que se vende, será culpable de fraude, además de los daños y perjuicios causados al comprador. Se presumirá la falta de dicho aviso si no hay constancia de ello en el instrumento de compra-venta.

Si la sentencia fuere favorable al actor, el juez ordenará que se cancelen los registros de transferencia, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda.

Caducará la inscripción de la demanda, si dentro de los tres meses siguientes a ésta, no se hubiere citado al demandado, y en todos los casos en que se declare el abandono de la primera instancia o del juicio.

- **LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

TITULO III – DE LOS PROCEDIMIENTOS

CAPITULO V – PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

SECCION III – DE LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

Art. 58.-Declaratoria de utilidad pública. Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.

A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; 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 poseesionarios 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.

- **REGLAMENTO DE LA LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

TÍTULO III – DE LOS PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO VI – PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

SECCIÓN I – ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Artículo 62.- Declaratoria de utilidad pública.- Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad.

Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan.

La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.

- **LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL**

Art. 20.- Procedimiento. La autoridad competente establecerá el derecho de vía y los retiros mediante acto administrativo de aprobación del proyecto vial respectivo. Dicho acto administrativo constituirá el anuncio del proyecto y cumplirá lo establecido en la ley que regula el uso del suelo.

Art. 21.- Dimensiones. De manera general, el derecho de vía se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles. Para realizar construcciones sobre estos inmuebles, deberá observarse un retiro adicional que se medirá a ambos lados de la misma, desde el borde exterior del derecho de vía. El retiro consiste en un área de afección para los predios aledaños a una vía pública y que será establecido por la autoridad competente. El ministerio rector establecerá los estándares técnicos generales para que la autoridad competente fije mediante acto normativo, el derecho de vía y los retiros en las vías de su jurisdicción y competencia.

Art. 22.- Autorización de obras. Para ejecutar en los retiros cualquier tipo de obras o cultivos se requerirá previamente la autorización de la autoridad competente, sin perjuicio de los otros permisos exigidos por la normativa sobre uso de suelo.

Art. 21.- Dimensiones. De manera general, el derecho de vía se medirá desde el eje

de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles. Para realizar construcciones sobre estos inmuebles, deberá observarse un retiro adicional que se medirá a ambos lados de la misma, desde el borde exterior del derecho de vía. El retiro consiste en un área de afección para los predios aledaños a una vía pública y que será establecido por la autoridad competente. El ministerio rector establecerá los estándares técnicos generales para que la autoridad competente fije mediante acto normativo, el derecho de vía y los retiros en las vías de su jurisdicción y competencia.

Art. 22.- Autorización de obras. Para ejecutar en los retiros cualquier tipo de obras o cultivos se requerirá previamente la autorización de la autoridad competente, sin perjuicio de los otros permisos exigidos por la normativa sobre uso de suelo.

Reglamento Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial

Art. 24.- Definición. - Es un acto administrativo con fines de expropiación y ocupación inmediata de los inmuebles y adquisición de derechos, que se requieran para la apertura del trazado, construcción, ampliación, rectificación u otros, para el desarrollo de la infraestructura vial de su jurisdicción de conformidad con las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias.

Art. 25.- La declaratoria de utilidad pública contendrá:

- a.- Anuncio del proyecto;
- b.- Certificación presupuestaria actualizada del monto de las indemnizaciones;
- c.- Determinación de abscisas y coordenadas;
- d.- Certificado actualizado de los predios emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón del área de influencia del proyecto; y
- e.- El avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

Art. 26.- Inscripción. - La declaratoria de utilidad pública, se inscribirá en el Registro de la Propiedad en el Cantón/es en el que se ejecute la obra pública.

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública, traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declara la utilidad pública.

Sección Primera

Derecho de Vía

Art. 41.- Definición. - Es la faja de terreno permanente y obligatorio destinado a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.

Art. 42.- Determinación. - De manera general el derecho de vía se extenderá a 25

metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. En casos particulares de vías de mayor importancia o tipo de vías establecidas en el Capítulo II del Título I de este reglamento, se emitirá el acto administrativo que determine el derecho de vía según las especificaciones técnicas y la necesidad de la obra.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, y sean necesarios para la realización de la obra pública. La autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la normativa pertinente.

• **REGLAMENTO LEY RECURSOS HÍDRICOS USOS Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA.**

Art. 62.- Servidumbre de uso público: extensión y finalidad. - Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en mas o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua.

En estos casos se tramitará un procedimiento administrativo por parte de la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, actuando de oficio o a petición de parte legitimada. En el mismo se oír a los propietarios de los terrenos afectados por la ampliación y al titular de la autorización si la necesidad de ampliación deriva del contenido de la misma y es él quien la ha solicitado.

Con toda la información existente y después de valorar las alegaciones presentadas, en su caso, la

Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, emitirá la respectiva resolución.

El procedimiento administrativo tendrá una duración máxima de tres meses. En los casos en que el trámite se inicie a petición de parte, el plazo antes mencionado se contará a partir de la fecha de ingreso de la solicitud al órgano competente para su tramitación, cumpliendo todos los requisitos previstos para el efecto. La falta de resolución en ese tiempo a los procedimientos iniciados a petición de parte, se entenderá como favorable a la solicitud presentada. Si el procedimiento se iniciare de oficio, caducará por el transcurso de dicho plazo.

Si se decidiera ampliar la zona de servidumbre, se determinará sobre la indemnización que recibirá el titular del terreno que en el caso de modificación por el otorgamiento de una autorización, deberá pagar el titular de la misma y si la ampliación se deriva de razones técnicas, la Secretaría del Agua compensará a los propietarios afectados.

Las finalidades a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia,

conservación y salvamento.

- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad; y
- d) Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante.

La servidumbre de uso público regulada en este artículo se aplicará igualmente a los embalses superficiales y con idéntica extensión.

Nota: Inciso cuarto sustituido por artículo 10 de Decreto Ejecutivo No. 740, publicado en Registro Oficial 570 de 21 de agosto del 2015.

Sección Segunda: Las zonas de protección hídrica

Art. 63.- Zonas de Protección Hídrica: Definición y Funcionalidad. - De conformidad con lo regulado en el artículo 13 de la Ley, para la protección de las aguas que circulan por los cauces y de los ecosistemas asociados, así como de la que se recoja en los embalses superficiales, se establece una zona de protección hídrica. En dicha zona se condicionará el uso del suelo y las actividades que en ella se desarrollen.

Las finalidades a cumplir por las zonas de protección hídrica son:

- a) La preservación del estado del dominio hídrico público y la prevención del deterioro de los ecosistemas asociados contribuyendo a su mejora; y,
- b) La protección del régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y la carga sólida transportada.

Art. 64.- Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación. - La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

- a) En las zonas próximas a la desembocadura de los cursos de agua en el mar;
- b) En el entorno inmediato de los embalses; y,
- c) Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes.

La modificación exigirá la práctica de un procedimiento administrativo que iniciará la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, de oficio o a petición de parte legitimada. Al expediente se incorporará la documentación técnica que haya servido de base para la apertura de oficio del procedimiento o la que aporte el solicitante y se dará audiencia de los titulares de los terrenos afectados y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la correspondiente área por plazo de quince días.

La resolución será emitida la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente.

El procedimiento administrativo tendrá una duración máxima de tres meses. En los casos en que el trámite se inicie a petición de parte, el plazo antes mencionado se

contará a partir de la fecha de ingreso de la solicitud al órgano competente para su tramitación, cumpliendo todos los requisitos previstos para el efecto. La falta de resolución en ese tiempo a los procedimientos iniciados a petición de parte, se entenderá como favorable a la solicitud presentada. Si el procedimiento se iniciare de oficio, caducará por el transcurso de dicho plazo.

Nota: Inciso tercero sustituido por artículo 11 de Decreto Ejecutivo No. 740, publicado en Registro Oficial 570 de 21 de agosto del 2015.

- **COOTAD (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y DESCENTRALIZACIÓN)**

TÍTULO III – GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS
CAPÍTULO II – GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL
SECCIÓN SEGUNDA - DEL CONSEJO PROVINCIAL

Artículo 47.- Atribuciones del consejo provincial.- Al consejo provincial le corresponde las siguientes atribuciones:

k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el prefecto, conforme la ley;

CAPÍTULO III – GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
SECCIÓN SEGUNDA – DEL CONCEJO MUNICIPAL

Artículo 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley;

TÍTULO VIII – DISPOSICIONES COMUNES Y ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS
CAPÍTULO VIII – RÉGIMEN PATRIMONIAL
SECCIÓN SÉPTIMA – EXPROPIACIONES
PARÁGRAFO ÚNICO – PROCEDIMIENTO

Artículo 446.- Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.

CONCORDANCIAS:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008, Arts. 323

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 852

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 781

Artículo 447.- Declaratoria de utilidad pública.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón.

Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Artículo 456.- 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.

Artículo 457.- Expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico.- La expropiación de bienes muebles o inmuebles de valor artístico, histórico o arqueológico, se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones pertinentes de esta sección y de la ley que regule a los bienes patrimoniales en lo que sean aplicables, en razón de la naturaleza del bien a expropiarse.

Artículo 458.- Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

**TÍTULO IX – DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS
METROPOLITANOS Y MUNICIPALES
CAPÍTULO III – IMPUESTOS
SECCIÓN PRIMERA – DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

SECCIÓN SEGUNDA – IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 509.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

CAPITULO VI – EXPROPIACIONES PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS URBANOS

Artículo 594.- Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:

- a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;
- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión. de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y.
- c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.

CONCORDANCIAS:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008, Arts. 323

Artículo 595.- Expropiación para vivienda de interés social.- Por iniciativa propia o a pedido de instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el gobierno municipal o metropolitano podrán expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular.

El alcalde declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente y ocupación inmediata, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento y además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse.

Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a programas de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento

expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

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

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

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado. A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

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

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

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

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego

de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

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

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

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

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

2.2. ANÁLISIS DE LA FIGURA LEGAL DE EXPROPIACIÓN.

El fin de la expropiación no es la mera privación de la cosa o derecho en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia. En este sentido, la expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física (por ejemplo se expropia un inmueble para ampliar un camino) o jurídica (se nacionaliza una empresa privada) del bien expropiado.

Dentro del objeto de la expropiación el dominio eminente (eminent domain), es una potestad de todo gobierno independiente; es un atributo de la soberanía. Sin embargo, una vez reconocido este hecho, este dominio del Estado puede afectar una gama amplia, ya sean bienes o derechos pero siempre de naturaleza patrimonial. Hoy en día y a raíz de la privación de intereses patrimoniales legítimos, se habla más de una expropiación de derechos más que de bienes.

Los sujetos que intervienen en los procesos de expropiación son los siguientes:

Expropiante: El titular de la potestad expropiatoria, según sean la administración (entiéndase a instancia Nacional, Provincial y Municipal) así como los demás órganos que ella le reconozca esa facultad, dentro de sus respectivas competencias por supuesto.

Expropiado: El propietario o titular de derechos reales -e incluso interés económico directo- sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.

Beneficiario: El sujeto que representa el interés público o social, para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiado.

Las divergencias entre la Administración expropiante y propietario expropiado deberán ser solventadas en el desarrollo del procedimiento general de la

expropiación; cuyo problema fundamental radica en la fijación de la indemnización con la determinación del precio justo.

Una vez declarados de interés social y de utilidad pública, la Administración resolverá sobre la necesidad de ocupar los bienes o adquirir derechos precisos para la expropiación. La Administración o el beneficiario de la expropiación a través de ella, formulará la relación concreta e individualizada de los bienes o derechos, con los datos y nombres de los propietarios o sus representantes.

El acuerdo de exigencia de ocupación publicado y notificado individualmente a los expropiados inicia el expediente expropiatorio. A dicha fecha se referirá las tasaciones y valoraciones a efectos de precio justo.

Al no poder llegar a un entendimiento entre la entidad expropiante y el o los expropiados, la entidad expropiante podrá proceder a la inmediata ejecución de la expropiación aun cuando se continúe deliberando al respecto.

La posible existencia de títulos defectuosos, propietarios incógnitos o no residentes, sujetos con intereses contingentes en la propiedad en cuestión, impuestos impagos, o cualquier otro asunto que podría requerir un juicio judicial, generalmente no constituye impedimento a la ejecución de la expropiación. En estos casos, la entidad expropiante podrá solicitar al Tribunal competente un juicio in rem, de modo que se efectúe la expropiación mediante el pago de la indemnización justa y adecuada a la persona o personas con derecho a ella.

En el caso de la indemnización, habitualmente; el valor de la indemnización al propietario expropiado incluye el cálculo de tanto los daños emergentes como la pérdida de los posibles beneficios que dicho propietario experimente a raíz de la expropiación; aunque este no es una posesión absoluta sino que cada legislación determina la manera de cubrir el daño emergente sufrido por el propietario con menos suerte en lo referido al lucro cesante.

La entidad expropiadora paga los costos incurridos por el propietario relacionados con el proceso judicial de la expropiación. Dado que existen muchos tipos de propiedad y múltiples usos de la misma, la compensación debe cubrir el valor de las servidumbres, hipotecas, contratos y otros derechos atinentes a la propiedad.

En este caso, todos los derechos del propietario y de los terceros con interés en la propiedad expropiada se extinguen.

Partimos del principio general de que la propiedad privada no puede ser tomada para una utilidad pública sin una justa compensación, ya que toda medida expropiatoria exige una indemnización como condición necesaria para su validez.

CAPITULO.- 3. FICHA DE REGISTRO

3.1. DETALLE DE DESARROLLO DE FICHA DE EXPROPIACIÓN

Durante el trabajo de campo y para el registro de los propietarios, arrendatarios, colindantes y demás figuras de tenencia de tierra se ha elaborado y manejado una ficha de registro de información, los consultores encargados de la

elaboración del informe, la ficha es un compendio de información que será levantada en campo, en el predio motivo de la afectación. (VER ANEXO 3-FICHA DE AFECTACIONES)

CAPITULO.- 4. PROCESO DE VALORACIÓN

4.1. UBICACIÓN DE LOS PREDIOS

Los predios son propiedades particulares, levantados de una ficha de información individual y personalizada, en donde se recaba toda la información perteneciente a la zona a ser afectada, expropiada y/o indemnizada.

4.2. TIPO DE AFECTACIÓN

El tipo de afectación puede ser considerada de dos maneras:

TOTAL. - cuando el daño provocado es superior al 70% del predio.

PARCIAL. - cuando el daño provocado es inferior al 70% del periodo.

4.3. AVALÚOS

La disposición favorable que tiene la población del área influencia inmediata al puente, en relación a la realización de obras facilitará el proceso de negociación y por lo mismo de su aceptación, se validará la información a través de **informes de la Dirección de Catastros de los GAD's** en donde se determinan los valores correspondientes de haber afectaciones con respecto a la regulación vigente.

Mediante Oficio N° HPP-PPCCH-007-2022 de fecha 20 diciembre de 2022, el consultor procedió a solicitar la información catastral al municipio del Cantón Milagro.

Mediante Oficio N° HPP-PPCCH-008-2022 de fecha 20 de diciembre de 2022, el consultor procedió a solicitar la información catastral al municipio del Cantón Yaguachi.

No obstante, es preciso se reconozca los daños que se ocasionen por remoción de cobertura vegetal y/o alteración de infraestructura o bienes por realización de las obras y se recomienda que durante el proceso de gestión para los avalúos y pagos de las indemnizaciones se consideren los siguientes aspectos:

- Si por realización de las obras se compromete o afecta más del 70% de una propiedad se considere la posibilidad de compensarlo en otro sitio con un terreno de similares características al que se afectó.
- Si por realización de las obras se compromete o afecta bienes tales como árboles maderables, árboles frutales, sembríos o cosechas, la totalidad de estas áreas y bienes afectados sean devueltos en especies forestales y plantas, ya que la mayoría de los afectados mantienen cultivos en diferentes estadios de crecimiento.
- Si por realización de las obras se compromete o afecta viviendas y/o servicios, se deberá reubicar la vivienda y considerar la

posibilidad de mejorar la habitabilidad y servicios de la misma con relación a la situación previa.

- Si por realización de las obras se compromete o afecta por remoción de cercas, ingresos, pasos obligados (senderos), se deberá reubicar las cercas, Reconformar entradas y accesos a las viviendas y reconstruir los pasos

4.4. TASACIÓN.

Generalmente, el valor de la propiedad expropiada es su valor de mercado, es decir, el valor que un comprador bien dispuesto pagaría a un vendedor bien dispuesto, los tasadores considerarán toda la evidencia presentada por las partes con respecto al valor de la propiedad y de los intereses respectivos, los daños sufridos por el propietario y los demás afectados, como también los beneficios para dicho propietario surgidos del uso de la propiedad por la entidad expropiadora. Se podrá considerar el valor de los daños emergentes de la expropiación, si tales son ciertos y cuantificables.

CAPITULO.- 5. DATOS DEL ÁREA DE AFECTACIÓN

5.1. INFORMACIÓN DEL ÁREA A EXPROPIAR

PROPIETARIO:			
	Registro Catastral:		
	Predio:		
	Área general:		
	Área afectada:		
	Área restante:		
	Área de construcción		
	Área de construcción afectada		
	Avalúo Catastral por M2 terreno:	\$	-
	Avalúo Catastral por M2 construcción:	\$	-
	Costo Afectación terreno:	\$	-
	Costo Afectación construcción:	\$	-
	Costo total Expropiación:	\$	-
Plano		Foto del Predio	

CAPITULO.- 6. DESARROLLO DE FICHA DE AFECTACIÓN DE TERRENOS QUE LIMÍTAN CON EL PUENTE.

6.1. INFORMACIÓN DE LOTES

Mediante la revisión de la Información provisional entregada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de los Cantones Yaguachi y Milagro se determinó lo siguiente de los predios afectados:

N°	N° de Predio	Propietario	Area Afectada (m2)
----	--------------	-------------	--------------------

6.2. INDENTIFICACION Y CUANTIFICACION DE LOS LOTES AFECTADOS

Mediante oficios N° GADMSJY-SG-060-2023-O y N° GADMM-SCYG-2023-0239-OF, los GAD's del cantón Yaguachi y Milagro hacen entrega de la información de los predios que lindan con la implantación del puente peatonal sobre el Rio Chimbo en la parroquia Cone, determinando que estos no serán afectados, por lo tanto, no hay identificación ni cuantificación de lotes afectados.

CAPITULO.- 7. CONCLUSIONES

De acuerdo a la información entregada por los Gads de Yaguachi mediante oficio N° GADMSJY-SG-060-2023-O y Milagro mediante oficio N° GADMM-SCYG-2023-0239-OF, donde consta la información los predios que lindan con la implantación del puente peatonal sobre el Rio Chimbo en la parroquia Cone, se pudo constatar que no existen predios afectados, puesto que los estribos del puente se implantan sobre la servidumbre y zona de protección hídrica de acuerdo al Reglamento Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento Del Agua.

Elaborado:	Revisado:	Aprobado:
Blgo. Paul Insuasti Zarate	Ing. Humberto Pendola P.	Ing. Melanie Álvarez A.
Técnico Ambiental	Director de Proyecto	Administradora de Contrato

ANEXOS

ANEXO 1

OFICIO DIRIGIDO AL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
YAGUACHI PARA LA CERTIFICACIÓN DE PREDIOS.

ANEXO 2

OFICIO DIRIGIDO AL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
MILAGRO PARA LA CERTIFICACIÓN DE PREDIOS.

ANEXO 3

**RESPUESTA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
MILAGRO PARA LA CERTIFICACIÓN DE PREDIOS.**

ANEXO 4

RESPUESTA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
YAGUACHI PARA LA CERTIFICACIÓN DE PREDIOS.