

**“Estudio y diseño definitivo de la vía San Antonio – San Miguel,
ubicada entre los cantones Guayaquil y Playas de la provincia
del Guayas”.**

EXPROPIACIONES



Marco Apunte Ordóñez
Ingeniero Civil – Consultor

Tabla De Contenido

Informe De Expropiaciones	4
Generalidades	4
<i>Antecedentes</i>	4
<i>Objeto del contrato</i>	4
<i>Introducción</i>	4
Justificación.	5
<i>Consideraciones</i>	5
<i>Área de estudio</i>	5
Ubicación del proyecto.	5
A continuación, se presenta la localización del Proyecto.	5
Objetivos	6
Objetivo General.	6
Objetivos Específicos.....	7
Metodología	7
Acciones.....	7
Objeto De La Regulación Vial.	7
Normativa De Aplicación Para El Proyecto	7
Propósito	8
Afectación	8
Derecho de la vía	8
Base Legal.....	9
Metodología De Avalúos De Los Terrenos Y Construcciones.	17
<i>Avaluó del terreno y construcción</i>	17
Análisis De La Figura De Expropiación.....	18
Plano De Los Predios Afectados.	19
Proceso De Valoración Del Área A Expropiar	19
Ubicación De Los Predios.	19
Tipo De Afectación.	19
Avalúos.....	19
Tasación.	20
Pagos.	20
Requisitos.	20
Procedimiento.	21
Productos De Valoración	21
Cuadro De Propietarios De Predios Sujetos A Expropiación.....	21

Documentación De Los Propietarios De Los Predios A Ser Afectados	22
Planos De Afectaciones.....	22
Socialización En La Comuna San Miguel	22
Conclusiones Y Recomendaciones.....	22
Conclusiones.....	22
Recomendaciones.....	23
Bibliografía	25
Anexos	26
Anexo A. Avalúos de terrenos sujetos a expropiación.	26
<i>Anexo B. Plano de ubicación de los predios afectado</i>	<i>47</i>
<i>Anexo C. Propietarios de predios sujetos a expropiación – ubicación.....</i>	<i>48</i>
<i>Anexo D. Documentación de los propietarios de los predios sujetos a expropiación</i>	<i>52</i>
<i>Anexo E. Cálculo de costo total de expropiaciones</i>	<i>61</i>
<i>Anexo F. Acta de reunión informativa en San Miguel Del Morro-lista de asistentes</i>	<i>62</i>
<i>Anexo G. Reglamento interno de la comunidad ancestral de San Miguel Del Morro</i>	<i>65</i>

Informe De Expropiaciones

Generalidades

Antecedentes

El GAD Provincia del Guayas está realizando trabajos de rehabilitación y construcción de la infraestructura vial para mejorar la movilidad de peatones, vehículos livianos, buses y camiones de carga pesada, por lo cual se debe brindar a los usuarios una mayor seguridad, comodidad y confort, mejorando la economía, versatilidad y progreso de las comunidades de San Antonio y San Miguel del Morro, ubicadas en los cantones de General Villamil Playas y Guayaquil respectivamente, DE la Provincia del Guayas. Por lo tanto, se dispone la realización del “ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE LA VIA SAN ANTONIO - SAN MIGUEL EN LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS”.

Objeto del contrato.

El objeto del contrato son los “ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE LA VIA SAN ANTONIO - SAN MIGUEL EN LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS.

Este proyecto tendría una calzada de 6.7 m de ancho, dos carriles de 3,35 m cada uno, dos espaldones de 2 m a cada lado, 30 cm a cada lado para la señalización, el ancho total de la vía será de 11,30 metros y una longitud de 7,50 Kilómetros

La construcción de esta vía, constituye una importante conexión entre las parroquias de General Villamil y San Miguel del Morro, se le dará un ancho suficiente de calzada, peralte adecuado, seguridad en la circulación, y una adecuada estructura de pavimento, reduciendo los costos de operación de los vehículos y un ahorro en tiempo de viaje a los usuarios de la vía.

Para la realización de estos estudios se han utilizado criterios tales como: optimización del trazado, longitud y costo de construcción. Por tanto, el estudio de ingeniería permitirá establecer el nuevo eje que haga posible el mejoramiento del trazado y ampliación de la vía, con las mejores características geométricas y menores costos de construcción.

Introducción

Una vez definidas las características viales a ser aplicadas en “ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE LA VIA SAN ANTONIO - SAN MIGUEL EN LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS”, se debe buscar y considerar la forma más efectiva para que la población existente en los bordes de la vía no sea afectada y que el derecho de vía sea respetado a lo largo del proyecto en ejecución.

A través del uso de levantamientos topográficos y levantamiento de información de los propietarios en sitios, se genera un informe de expropiaciones de propietarios en los bordes de la vía con el fin de facilitar al organismo encargado su liberación para su posterior uso por parte del Estado.

Justificación.

El mejoramiento de la vía “SAN ANTONIO –SAN MIGUEL” en la Provincia del Guayas de 7,50 Km de Longitud, tiende a cumplir con los objetivos que se indican a continuación.

- El mejoramiento de esta vía servirá para reducir los costos de operación de vehículos.
- Garantizar que los peatones y automovilistas se perciban oportunamente unos a otros con suficiente tiempo y espacio. - Señales claramente legibles y ubicadas apropiadamente de tal forma de facilitar las maniobras y garantizar la seguridad de circulación sobre la vía.
- Compatibilizar las velocidades de circulación en aquellos tramos de la vía en los que se encuentren los diferentes tipos de usuarios.
- Impulsar el desarrollo agropecuario de la región, el intercambio y comercio de productos de esta zona con los cantones cercanos principalmente de la provincia del Guayas.

Consideraciones.

Para la selección definitiva de la ruta se ha considerado los siguientes aspectos:

- Que cauce la menor afectación a zonas pobladas y a los propietarios, utilizando para el efecto en lo posible el derecho de vía.
- Que se respete el ancho de vía existente, en sectores poblados ya consolidados, de esta manera tratar de evitar los problemas socioeconómicos que podría generar durante la construcción de la vía propuesta.

Área de estudio

Ubicación del proyecto.

A continuación, se presenta la localización del Proyecto.

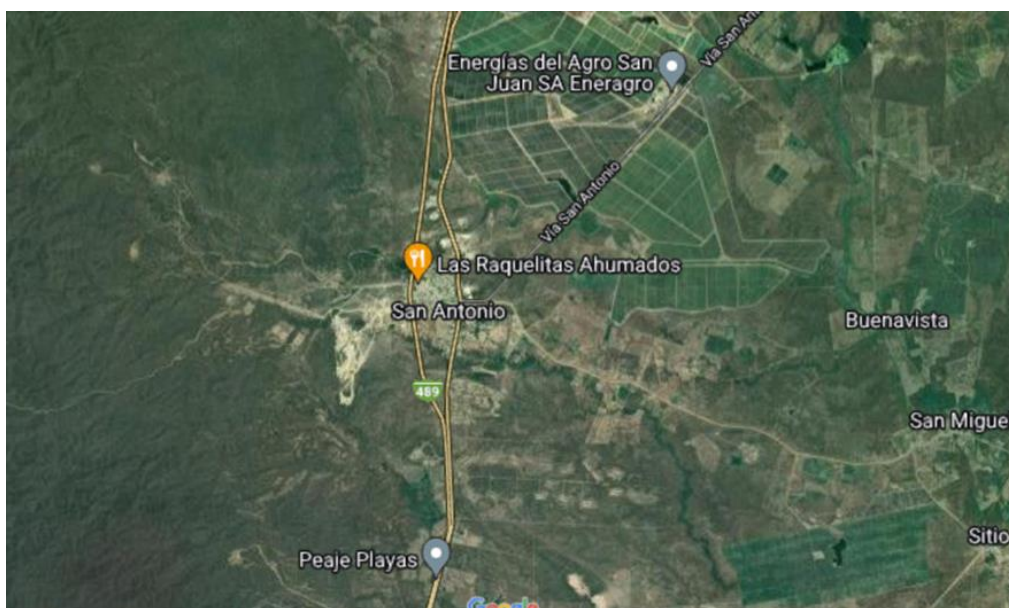


Figura 1.

Localización del proyecto.

Nota: Fuente: Google Earth.

Tabla 1.

Coordenadas WGS84 de Inicio y Fin del Proyecto

VIA SAN ANTONIO - SAN MIGUEL				
No.	DESCRIPCIÓN	ABSCISA	ESTE	NORTE
1	COMUNA SAN ANTONIO	INICIO DEL PROYECTO	568015	9719968
2	COMUNA SAN MIGUEL	FIN DEL PROYECTO	575250	9717905

Nota: Fuente: El autor.

Objetivos

Como objetivos generales y específicos del estudio de expropiaciones, es necesario anotar la importancia y relevancia de obtener al mínimo detalle la información de los propietarios de los predios cercanos a la vía, así como de las áreas a ser afectadas, todas estas acciones nos plantean el reto de fijarnos objetivos generales y específicos a ser cumplidos a través de la metodología empleada.

Objetivo General.

- Realizar el levantamiento de la información de los propietarios existentes cuyas propiedades van a ser afectadas, debido a las necesidades técnicas del proyecto.

Objetivos Específicos.

- Realizar el inventario de predios agrícolas a ser afectados en la faja de intervención.
- Realizar el inventario de infraestructura existente y posiblemente afectada en la faja de intervención.

Metodología

Para el desarrollo del presente trabajo se realizaron varios procesos de obtención de información secundaria, entre los que mencionamos a los siguientes:

Acciones

Se establecen acciones necesarias que deberán ser emprendidas para realizar el proceso de indemnizaciones, expropiaciones y afectaciones en donde se propone seguir los siguientes procedimientos:

- Levantar toda la información a detalle de los predios, propietarios, infraestructura, bienes, servicios, etc.
- Reconocer los daños a terceros que fueren ocasionados por el proyecto.
- Crear las condiciones favorables para el avance normal de las obras al momento de su ejecución.
- Dar la pauta para el inicio del proceso de negociación con la participación de personal especializado con los propietarios de los predios.

Objeto De La Regulación Vial.

Con la finalidad de lograr un mejoramiento total en la VIA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL, lograr una mejor circulación vehicular, peatonal, y de esta manera mejorar el tráfico vehicular es necesario considerar la afectación parcial de los lotes que se encuentran dentro del derecho de vía para el proyecto propuesto.

Normativa De Aplicación Para El Proyecto

Es importante considerar que en la vía VIA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL, las indemnizaciones a los afectados por efecto del proyecto serán ejecutadas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia del Guayas, analizando particularmente cada caso y acogiendo a la ley, cabe mencionar que este rubro no se encuentra considerado en el presupuesto de dicha Vía.

La normativa aplicada al proyecto se basa en la Ley de Caminos, la misma que establece que por motivo de construcción, ampliación y/o mejoramiento de las carreteras del país a cargo del Gobierno, la resolución de expropiación será dictada por el Subsecretario de

Infraestructura del Transporte y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Por su parte, los afectados deben proporcionar: el título de propiedad del bien afectado, el certificado actualizado de hipotecas y gravámenes del bien inmueble otorgado por el Registrador de la Propiedad, la carta de pago del impuesto predial, y copias de las cédulas de ciudadanía, para tramitar la indemnización a la que tienen derecho.

A su vez, el Fiscalizador de la obra pública debe levantar las Actas de ocupación y/o daños del bien ocupado con su respectivo allanamiento por la parte afectada, y remitir al Juzgado Nacional de Caminos, la documentación completa con la que se solicita la indemnización a favor del afectado sea persona natural o jurídica.

En la solicitud de indemnizaciones se debe adjuntar: acta de ocupación y/o daños con su respectivo allanamiento por la parte afectada; cuadro explicativo de los rubros a indemnizarse; croquis de ubicación del bien afectado; título de propiedad del bien afectado; certificado de hipotecas y gravámenes del bien inmueble otorgado por el Registrador de la Propiedad; carta de pago del impuesto predial; copias de cédulas de ciudadanía; información sumaria en caso de daños, con la que se justifique los mismos; y certificado extendido por el Ministerio de Agricultura, en el cual se indique el valor real de las plantas y árboles que han sido afectados. Con estos documentos se procede a dictar la respectiva resolución, ordenando el pago correspondiente por la expropiación.

Propósito

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

Afectación

La ampliación del proyecto produce la afectación de los predios rústicos ubicados en el eje de la vía, cada uno de los propietarios llevará su ficha individual de información, su cálculo aproximado de valores de indemnización, detalle de infraestructura, terrenos, cercas, muros, patios, etc., determinando 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.

Derecho de la vía

Está absolutamente prohibido construir, plantar o ubicar cerramientos en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía (25 metros), salvo cuando exista autorización del Ministerio de Transporte y Obras Públicas y con la excepción de que los cerramientos sean de un material fácilmente transportable, tales como cercas de malla de alambre o de alambre de púas.

Dentro del acuerdo de aprobación de proyecto, se determinará el derecho de vía correspondiente. Para lo cual se procederá a la expropiación de los terrenos a utilizarse

y de manera inmediata se indemnizará a los legítimos propietarios quienes deberán justificar documentadamente la posesión de su predio.

Cabe recalcar que los proyectos propuestos por cualquier entidad o persona, deberán someterse previamente a la aprobación del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, salvo que se trate de caminos internos de una propiedad particular.

Base Legal

Es necesario anotar que en el Ecuador existe varia legislación aplicable 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 de Caminos y su Reglamento aplicativo a la Ley de Caminos.

De acuerdo con la Ley de Caminos, está permitido construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados.

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

TÍTULO 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.

TÍTULO 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 al privado.

LEY DE CAMINOS

CAPÍTULO I – DE LOS CAMINOS PÚBLICOS

Art. 1.- Definición. - Son caminos públicos todas las vías de tránsito terrestre construidas para el servicio público y las declaradas de uso público. Se consideran, además, como

públicos los caminos privados que han sido usados desde hace más de quince años por los habitantes de una zona.

Art. 2.-Control y aprobación de los trabajos. - Todos los caminos estarán bajo el control del Ministerio de Obras Públicas, sin perjuicio de las obligaciones que, respecto de ellos, deban cumplir otras instituciones o los particulares. Todo proyecto de construcción, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, formulado por cualquier entidad o persona, deberá someterse previamente a la aprobación del Ministerio de Obras Públicas, sin cuyo requisito no podrán realizarse los trabajos, salvo que se trate de caminos internos de una propiedad particular.

Art. 3.- Derecho de vía. - Se establece el derecho de vía, que consiste en la facultad de ocupar, en cualquier tiempo, el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.

El Ministerio de Transporte y Obras Públicas, debe hacer cumplir la Ley de Caminos, vigente desde hace cuarenta años; dicha Ley obliga al retiro de edificaciones que se encuentren al borde de la carretera, para crear una zona despejada de 25,0m. La Ley dispone: "El derecho de vía se extenderá a veinticinco 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 cinco metros en pocas palabras, si alguna edificación está ubicada en área de los 25,0m prohibidos, está incumpliendo la ley".

CAPITULO IV -EXPROPIACIONES, INDEMNIZACIONES Y LITIGIOS CAMINOS.

Artículo 9.- Resolución. - La resolución de expropiación para obras viales públicas a cargo del Gobierno, o para caminos particulares, a petición del interesado, será dictada por el Director General de Obras Públicas. Los consejos provinciales u otras entidades resolverán la expropiación al tratarse de caminos que se hallen a su cargo. La resolución de expropiación se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 10.-Antecedentes de la resolución. - Para la resolución de expropiación servirán de antecedentes: una copia del acuerdo de aprobación del proyecto de la obra vial, el certificado del Registrador de la Propiedad y el plano del terreno a expropiarse. Se agregará también el expediente, el acta de ocupación o la relación que se hubiere elevado, conforme el **Artículo 3**. En una misma resolución podrán comprenderse los terrenos de uno o más propietarios.

Artículo 11.- En la resolución se nombrará un perito para el examen de las cosas y operaciones relativas a las indemnizaciones el que, de hecho y sin otra solemnidad, entrará a desempeñar su cargo.

Artículo 12.-Indemnizaciones.- En orden a las indemnizaciones se considerará que corresponden al dueño del terreno expropiado: el precio comercial, a la fecha de adquisición, del inmueble y a las pertenencias originales que se incluyan en la expropiación; el valor de las mejores puestas por el que se comprendan en la misma; la plusvalía del terreno y pertenencias originales en virtud de la depreciación monetaria; la plusvalía proveniente de obras realizadas por el dueño; la desvalorización que, por efecto de expropiación, acaso sufre la parte del predio que queda en su poder; el valor de las obras de seguridad de sus terrenos marginales; y el valor de los cultivos que se incluyan

y las ocupaciones temporales. Pero pertenecerán al Estado o a la entidad encargada del camino: las plusvalías de las cosas expropiadas, provenientes de obras públicas realizadas y de otras causas ajenas a la acción del dueño, y la que tendrá, por la construcción de la nueva obra, la parte del predio que queda en poder del mismo.

De consiguiente, el perito hará constar en su informe:

1. El precio comercial, a la fecha de adquisición, del terreno expropiado y de las pertenencias originales que se incluyan. Para esto se tomarán en cuenta los títulos de dominio, los precios y avalúos de la época relativos a predios de la zona y otros elementos de juicio que sean aplicables; y para el cálculo en relación con el precio de la totalidad del predio, se considerará la calidad y condiciones de los diferentes sectores de este y no simplemente las cabidas;
2. El valor a la fecha de las mejoras puestas por el dueño en el terreno expropiado;
3. La plusvalía del terreno y pertenencias originales, en virtud de la depreciación monetaria. Para esta determinación, se comparará el poder adquisitivo de la moneda a la fecha de la adquisición del predio con el del momento de la expropiación;
4. La plusvalía del terreno y pertenencias originales, que provengan de obras realizadas por el dueño en el predio afectado por la expropiación o en otro y otros de su propiedad que se hallen en la misma zona de influencia económica;
5. La cuantía de la desvalorización que, por efecto de las expropiaciones, acaso sufre la parte del predio que queda en poder del dueño;
6. El valor de las obras que corresponda hacerse para la seguridad de los terrenos marginales del propietario;
7. El valor de los cultivos que se comprendan y de las ocupaciones temporales;
8. Las plusvalías que provengan de obras públicas realizadas y de otras causas ajenas a la acción del dueño. Para esta determinación se deducirá de la diferencia entre el valor comercial presente y el valor de la adquisición, el valor de las plusvalías indicadas en los numerales 3 y 4. Si estas plusvalías no pudieren determinarse, se considerará que son la mitad de la diferencia entre el valor comercial actual y el de adquisición de las cosas expropiadas;
9. La Plusvalía que tendrá, por la construcción de la nueva obra, la parte del predio que queda en poder del dueño. La plusvalía que por este concepto se hubiere cargado al dueño, se aumentará proporcionalmente al precio comercial a la fecha de adquisición, en caso de nueva expropiación, siempre que el predio se hallare en poder del mismo dueño; y,
10. La diferencia entre la suma de los datos numéricos de los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 y la suma de los datos de los numerales 8 y 9. Si la primera suma fuere mayor, el resultado de la resta constituirá el valor total de las indemnizaciones; pero si fuere menor, nada se deberá por tal concepto, y la diferencia se tendrá como un crédito a favor del Estado o de la entidad encargada del camino, pagadero por el dueño en diez

anualidades, que podrán ser de diferente cuantía, y que fijará la autoridad correspondiente, según la capacidad económica del obligado.

Artículo 13.- Cuantía de indemnizaciones por ocupaciones temporales. - Si solo se tratare de ocupaciones temporales y sus daños, apenas la autoridad o entidad encargada de la obra reciba el acta o relación de qué trata el **Artículo 3**, nombrará perito para que determine la cuantía de las indemnizaciones.

Artículo 14.- Tratamiento del informe pericial. - La autoridad expropiadora estudiará el informe pericial y lo aprobará, pudiendo hacer las modificaciones que creyere del caso, inclusive contemplando un tratamiento especial siempre que el interesado fuere de escasos recursos económicos.

El informe, en los términos aprobados, y la resolución de expropiación, se notificarán al dueño del terreno y a quien se hubiere presentado como tenedor legítimo justificando su derecho, para que hagan observaciones al informe, en el plazo de ocho días.

Si no hicieren observaciones dentro de dicho plazo se entenderá que aceptan el informe.

Si hubiere lugar a indemnizaciones, el dinero se depositará inmediatamente en el Banco Central del Ecuador, a órdenes del dueño, de los acreedores o tenedores con título inscrito o del Juez que hubiere ordenado el embargo o secuestro del terreno y sus pertenencias.

Se oficiará al Registrador de la Propiedad para que cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres.

El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.

CAPITULO VII – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 49.- Afectación a propiedades privadas.- Cuando por la construcción, rectificación o ensanchamiento de un camino, quedare una superficie de terreno rústico limitada de un lado por la vía y del opuesto con un predio de distinto dueño, superficie cuya longitud promedia entre tales límites no excediere de cincuenta metros, la misma accederá al predio al que se une; pero el dueño de este deberá indemnizar al otro, ciñéndose al avalúo del terreno y sus pertenencias, hecho por un perito nombrado por la Dirección Provincial de Obras Públicas, o la entidad encargada del camino.

Artículo 52.- Avalúo y pago por aumento del valor de predios. - Al concluirse una obra vial, se nombrarán peritos para que determinen el mayor valor que adquieren los predios de la zona en razón de la obra vial, con sujeción al trámite establecido en los Artículos 14, 15, 16, 17 y 18. Los valores correspondientes se pagarán en diez anualidades que podrán ser de diferente cuantía, y que fijará la autoridad correspondiente, según la capacidad económica del obligado. Estarán libres del avalúo y pago contemplados en este artículo los precios que hubieren sido afectados por expropiación para la obra.

REGLAMENTO APLICATIVO A LA LEY DE CAMINOS

CAPITULO I – DEL CONTROL DE LOS CAMINOS PÚBLICOS

Artículo 4.- Elaborados los planos y diseños para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, el Ministerio dictará el correspondiente acuerdo de aprobación del respectivo proyecto de la obra Vial a realizarse y en dicho acuerdo se determinará el derecho de vía.

De manera general, el derecho de vía se extenderá a veinticinco 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 cinco metros. En casos particulares de vías de mayor importancia, se emitirá el Acuerdo Ministerial que amplíe el derecho de vía según las necesidades técnicas.

Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista autorización del Ministerio de Obras Públicas y con excepción de los cerramientos que se efectuarán con material que sean fácilmente transportables a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de púas.

De no haber dicha autorización, el Ministerio ordenará la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentren en los terrenos que comprenden el derecho de vía y que hubieren sido efectuados a partir de la vigencia de la Ley de Caminos. Para el cumplimiento de esta orden, procederá a notificarla al propietario o poseedor del terreno, dándole un término prudencial, de acuerdo a las circunstancias.

Caso de no cumplirse la orden, la Dirección Provincial de Obras Públicas o la Entidad encargada del camino, podrá ejecutar la demolición u otros trabajos, a costa de los propietarios de las construcciones, cultivos, etc.

Para el caso de las construcciones o cultivos permanentes y otras obras ejecutadas dentro de los terrenos comprendidos en el derecho de vía, hechos con anterioridad a la vigencia de la Ley de Caminos, la Dirección General de Obras Públicas, las Direcciones Provinciales, los Ingenieros Fiscalizadores de las obras o las Entidades encargadas de las mismas, procederán a expropiar las edificaciones, plantaciones, etc. con el objeto de dejar expedita la franja de terreno del derecho de vía, debiéndose aplicar el mismo procedimiento previsto en la Ley para las expropiaciones.

Artículo 5.- La notificación para la ocupación de las fajas de terreno o espacios necesarios para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, se efectuará de conformidad con lo determinado en los Arts. 9 y 10 de la Ley de Caminos y la diligencia respectiva podrán estar a cargo de la Dirección Provincial de Obras Públicas o de cualquier funcionario o empleado designado como representante por la Dirección General de Obras Públicas o de la Entidad a cuyo cargo este la obra.

Artículo 19.- La declaratoria de la utilidad pública de un camino, no podrá ser impugnada cuando dicho camino sirva para comunicar un centro poblado a una vía pública o cuando dicho camino sea indispensable para la comunicación de dos o más moradores de una zona que no cuenta con camino para comunicarse a otra vía o a los centros poblados. Tampoco podrá impugnarse ni alegarse la improcedencia de la declaratoria de la utilidad

pública de cualquier porción de terreno que fuere necesaria para la rectificación, ensanchamiento o mejoramiento de un camino público, siempre que el predio no hubiere sido objeto de dos o más expropiaciones anteriores por los mismos fines. (Nota: Artículo sustituido por Acuerdo Ministerial No. 93, publicado en Registro Oficial 324 de 9 de diciembre de 1969.)

COOTAD

Que, en aplicación al **Art.492** del COOTAD, 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.

En ejercicio de la competencia establecida en el Artículo 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización”

Expide, observe las “Figura 2”, “Figura 3” y “Figura 4”:

**LA ORDENANZA QUE RACIONALIZA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL
BIENIO 2014 -2015**

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 3. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad, posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular, la posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

Figura 2. La ordenanza que racionaliza la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015, parte I

Nota: Fuente: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:
3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantados en la ficha o formulario de declaración.

Art. 5. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, señalado también en el artículo 24 del Código Orgánico Tributario.

Art.6. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 7. VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

Figura 3. La ordenanza que racionaliza la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienIO 2014-2015, parte II

Nota: Fuente: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

- 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.

Art. 8. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 9. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10. LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito de los tributos establecidos en esta Ordenanza, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 12. NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículos. 115 del Código

Figura 4. La ordenanza que racionaliza la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015, parte III

Nota: Fuente: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

Metodología De Avalúos De Los Terrenos Y Construcciones.

Para el avalúo tanto del terreno como de las propiedades necesitamos obtener la información obligatoria siguiente:

- Área del terreno afectada
- Área de la construcción afectada
- Valor del terreno (m²)
- Valor del tipo de construcción (m²)

Avaluó del terreno y construcción

El valor del terreno se establecerá posteriormente sobre la base de información enviada por un especialista, que nos proporcionó los catastros, de los propietarios del lado izquierdo, por donde atraviesa la vía en estudio y que es la siguiente:

- Clave catastral
- Nombres
- Parroquia
- Dirección
- Área

Cabe aclarar que en dicho Anexo el avalúo total está considerado una serie de factores para poder llegar a determinarlo, a continuación, se nombran algunos de estos:

- ✓ Información de carácter cualitativo de la infraestructura básica y complementaria
 - ✓ Comunicación
 - ✓ Transporte
 - ✓ Servicios municipales
 - ✓ Uso potencial del suelo
 - ✓ Nivel de fertilidad
 - ✓ Textura del suelo
 - ✓ Relieve
 - ✓ Índice climático

Para fines de cálculo del valor de los terrenos sujetos a expropiación, considerados en el **“ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE LA VIA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL, UBICADA ENTRE LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS”**, se ha tomado en cuenta un valor referencial del costo del m² por Hectárea de terrenos rurales agrícolas en los cantones Playas y Guayaquil de la Provincia del Guayas, según investigación realizada se pudo establecerse un costo promedio de sesenta centavos de dólar americano.

Tabla 2.

Costo promedio por hectárea

Fuente: Arq. Justin Zamora (Evaluador) (**“Anexo A”**)

COSTO (\$ m ² /Ha.)	
TERRENO RURAL AGRÍCOLA	00,60

Análisis De La Figura 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 hacer una autopista) 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 referirán 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.

Plano De Los Predios Afectados.

Durante el trabajo de campo y para el registro de los propietarios, colindantes y demás figuras de tenencia de tierra se ha elaborado un plano donde se puede visualizar los predios que serán afectados en la menor cantidad posible en la ejecución del proyecto. (**"Ver Anexo B"**)

Proceso De Valoración Del Área A Expropiar

Ubicación De Los Predios.

Los predios están ubicados al final del proyecto, fuera del área poblada de la Comunidad de San Miguel, antes y después del puente existente. Las áreas a expropiarse se encuentran al lado izquierdo de la vía existente.

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 predio.

Avalúos.

La disposición favorable que tiene la población del área influencia inmediata al corredor vial, 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 del Municipio correspondiente del cual se determinarán los valores de las afectaciones con respecto a la regulación vial de la zona.

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 estados 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, reconfigurar entradas y accesos a las viviendas y reconstruir los pasos utilizados por la población.
- Si por realización de las obras se compromete o afecta bienes públicos, se deberá reponer y reubicar postes de alumbrado público, acometidas de luz y postes de teléfono, de modo que ellos guarden las distancias de seguridad reglamentarias respecto a las edificaciones.

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.

Pagos.

De acuerdo a los valores a pagar se toma como base los avalúos catastrales en vigencia emitidos por los municipios seccionales, y para los daños relacionados a la forestación, se requieren los avalúos del MAGAP (Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura, y Pesca).

Requisitos.

Los afectados deberán proporcionar los siguientes documentos para tramitar la indemnización a la que tienen derecho:

- Título de propiedad del bien afectado.
- Certificado actualizado gravámenes del bien inmueble otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial.

- Copias de las cédulas de ciudadanía.

Procedimiento.

La entidad expropiante debe remitir a la parte competente la documentación completa con la que se solicita la indemnización a favor del afectado sea persona natural o jurídica, en la solicitud de indemnizaciones se debe adjuntar los siguientes documentos:

- Acta de ocupación y/o daños con su respectivo allanamiento por la parte afectada.
- Cuadro explicativo de los rubros a indemnizarse.
- Título de propiedad del bien afectado.
- Certificado de gravámenes del bien inmueble otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial.
- Copias de cédulas de ciudadanía.
- Información sumaria en caso de daños, con la que se justifique los mismos.
- Certificado extendido por el ministerio de Agricultura, en el cual se indica el valor real de las plantas y árboles que han sido afectados.

Con estos documentos se procede a dictar la respectiva resolución ordenando el pago correspondiente por la expropiación.

Productos De Valoración

Cuadro De Propietarios De Predios Sujetos A Expropiación.

Una vez concluido el estudio, se pudo determinar que tres serán los predios sujetos a expropiación de parte de su área total; los mismos que pertenecen a la Comunidad Ancestral de San Miguel del Morro y están ubicados al final del área poblada de la Comuna San Miguel, uno antes del puente existente y dos a continuación del mismo. Estos predios se encuentran uno a continuación de otro al lado izquierdo de la vía cerca de la abscisa del final del proyecto. Sus propietarios son:

- Fernando Bolívar Reyna Ponguillo
- Edwin Fabricio Quinde Yagual
- Valarezo Anzulez Bryan Stiven
(**"Ver Anexo C"**)

Documentación De Los Propietarios De Los Predios A Ser Afectados

De la información obtenida en el trabajo de campo se pudo conocer que los propietarios poseen únicamente un documento de posesión de los predios, hasta el momento no tienen un código catastral proporcionado por el Municipio, y no han cancelado nunca el impuesto predial; por tanto, los documentos que respaldan ser propietarios de los predios afectados son: Certificado de posesión Ancestral Territorial otorgado por La Dirigencia de la Comunidad, y la copia de su cédula. (**“Ver Anexo D”**)

Planos De Afectaciones.

En el “Anexo E”, se encuentran el plano que contienen el detalle cartográfico de cada uno de los predios a ser afectados, identificados y levantados en la faja de realización de los estudios. (**“Ver Anexo E”**).

Socialización En La Comuna San Miguel

Con fecha 10 de Diciembre se celebra una reunión en la Comunidad de San Miguel del Morro, convocada por el Sr. Ingeniero Marco Apunte, Contratista del Proyecto “Estudio y Diseño definitivo de la Vía San Antonio – San Miguel en los cantones Guayaquil y Playas de la Provincia del Guayas”, con el fin de dar a conocer las características de la vía luego de que se han realizado todos los estudios en las diferentes especialidades, como también dialogar con los señores propietarios de los predios que sería afectados en la ejecución del Proyecto, y analizar el grado de afectación que tendrían. Para constancia de esta reunión, se adjunta la lista de asistentes y el acta correspondiente. (**“Ver Anexo F”**)

Luego de concluida la socialización en la casa comunal de San Miguel del Morro, se realiza un recorrido con los propietarios de los predios a expropiarse para realizar el grado de afectación que se tendría con las expropiaciones. En el caso del Predio correspondiente al Sr. Fernando Flores, se pudo observar que el área a expropiar se encuentra en un terreno inclinado donde no hay sembríos ni construcción de ningún tipo. En el caso de predio del Sr. Lorenzo Quinde, el área a expropiarse si tiene sembrío de árboles frutales de Chirimoya, mango, Mandarina y Naranja. Según su propietario el cultivo es destinado a la venta, sin embargo, está dispuesto a donar los árboles. Por último, inspeccionando el predio del Sr. Bryan Valarezo Anzulez el área a expropiar a pesar de su límite de su predio está al filo de la vía, no contempla sembríos ni construcción laguna.

Conclusiones Y Recomendaciones

Conclusiones.

1. Las áreas afectadas son terrenos en el lado izquierdo en el sentido de avance de la vía; fuera de área poblada de la Comunidad de SAN MIGUEL DEL MORRO, ya que el concepto del diseño es ampliar la vía por el lado izquierdo es para obtener mayor visibilidad tanto antes y después del puente existente. En la longitud que alcanza los predios afectados se mantendrán los dos carriles y las características generales del diseño de la vía.

2. Por diseño geométrico de la vía se ven afectados pocos predios, son tres, cuyo porcentaje promedio de expropiación con respecto al área total de los predios es

del **17%**, sin embargo se puede considerar un costo por expropiación debido a que son terrenos agrícolas.

3. Con el nuevo diseño geométrico propuesto para la carretera VIA SAN ANTONIO - SAN MIGUEL, se tiene que las áreas afectadas son en terreno y no en áreas de construcción, ni sembríos en volumen significativos, evitando de esta manera generar problemas sociales al momento que se ejecute dicha construcción.

4. El costo total aproximado de expropiación, de los predios afectados, a un costo de \$0.60/m² es de **\$ 1447.00** (Mil cuatrocientos cuarenta y siete con 00/100 dólares americanos). Este valor corresponde a un avalúo comercial en base al costo por metro cuadrado promedio investigado por el Ar. Justin Zamora (Evaluador).

5. El costo de una hectárea en esta zona rural de la vía San Antonio-San Miguel, provincia de las Guayas, según información consultada **(1)**, tuvo un promedio de \$3000,00 (\$0.30 centavos de dólar el m² para el año 2021), con el desarrollo proyecto de la pavimentación de la vía San Antonio-San Miguel, el m² podría tener un incremento del 100 % y llegaría a ser de \$ 0.60 dólares americanos. (**"Anexo F"**)

6. Según información otorgada por el Señor Aurelio Zapata, presidente de la Comunidad de San Miguel del Morro, de acuerdo a sus estatutos y normas de ordenamiento territorial, al ser una Comunidad Ancestral, no está sujeta al control del Municipio Parroquial; por tanto, no se sienten obligados a registrar sus terrenos tanto en el GAD parroquial como el registrador de la Propiedad, como tampoco pagan impuestos prediales.

7. En las actas de posesión de los terrenos otorgadas por la directiva de la Comunidad, no existe registrado un valor comercial, pues no es un contrato de compra venta. En este documento se manifiesta que esta propiedad no puede ser vendida ni enajenada. Una vez establecido la posesión del inmueble, este pasa a ser heredado por sus familiares. Las actas deben actualizarse cada año. (**"Anexo G"**)

Recomendaciones.

1. Si por algún motivo, en el caso que las indemnizaciones estén a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado, se aplicará la normativa de Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) , en la cual 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.

2. La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. En este caso no ameritaría la tercera opción pues los montos no son muy altos.

3. Es muy importante concientizar la población de los beneficios que trae la construcción de obras viales, para lo cual se debe desarrollar campañas publicitarias antes del inicio de las actividades de construcción, mediante carteles, hojas volantes, cuñas radiales, resaltando los efectos positivos que la obra generaría en la región.

4. Reuniones con autoridades locales, con el fin de precisar los beneficios futuros de la obra para la zona, las actividades a realizarse para el mejoramiento de la vía, los impactos iniciales que la actividad de construcción generaría y los procedimientos para mitigar los impactos, especialmente aquellos que tienen relación con las indemnizaciones a predios, con el fin de buscar consensos de apoyo en las autoridades y tenerlos como aliados ante posibles conflictos con los afectados.

5. Reuniones con los propietarios de predios y viviendas afectadas, con el fin de exponer los beneficios de la obra para la región y para la población, las actividades a realizarse para el mejoramiento de la vía, los potenciales impactos que la actividad de construcción generaría y los procedimientos para las indemnizaciones de predios.

6. Contratar especialista en relaciones comunitarias, durante la fase de construcción con el fin de solucionar en el proceso los posibles conflictos (no previstos) que puedan suscitarse.

8. En el caso de las expropiaciones necesarias para la ejecución del proyecto Vía San Antonio – San Miguel, a pesar de que en sus escrituras o actas de posesión del terreno no consta un valor monetario correspondiente, ellos al ser afectados consideran que deberían ser reconocidos económicamente, debido a que son terrenos agrícolas cuyos productos sirven para el sustento de los propietarios, los utilizan para su autoconsumo y para venta en mercados cercanos a la Comunidad entre ellos San Antonio, en Playas Villamil.

7. **Se recomienda el pago** del valor correspondiente al área expropiada con el precio del metro cuadrado de terreno agrícola rural, que según el avalúo comercial realizado es de \$0.60 el m². dando un total de los tres predios afectados de \$1.377,22 (mil trescientos setenta y siete con 22/100 dólares americanos); tomando como documentos habilitantes de los propietarios de acuerdo a las normativas de su Comunidad como son: su cédula de identidad, el Acta de posesión del terreno y el Croquis de ubicación, los dos últimos documentos otorgados por la directiva de la Comunidad Ancestral de San Miguel del Morro.

Ing. Marco Apunte Ordoñez
CONSULTOR

ELABORADO POR	REVISADO POR	APROBADO
Ing. Byron Ruiz	Ing. Ana Torres Bermeo	Ing. Jorge Carrillo Tutiven
TÉCNICO EN EVALUACIÓN ECONÓMICA	SUPERVISORA DE LA PREFECTURA	DIRECTOR DE ESTUDIOS ADMINISTRADOR

Bibliografía

Constitución de la República del Ecuador (2021). *Titulo VI, Régimen de Desarrollo, Capítulo Sexto, Trabajo y Producción, Sección Segunda, Tipos de Propiedad. Artículo 323.*

Constitución de la República del Ecuador (2021). *Titulo VII, Régimen del Buen Vivir, Capítulo Primero, Inclusión y Equidad, Sección Cuarta, Hábitat y Vivienda. Artículo 376.*

Obras Públicas del Ecuador (1964). *Decreto Supremo 1351, Registro Oficial 285 de 7 de Julio de 1964. Capítulo I, De los Caminos Públicos. Artículo 3.* Obtenido de: https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/ley_de_caminos_y_reglamentos2.pdf

Obras Públicas del Ecuador (1964). *Decreto Supremo 1351, Registro Oficial 285 de 7 de Julio de 1964. Ley De Caminos, Capítulo VII, Disposiciones Generales. Artículo 49 y 52.* Obtenido de: https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/ley_de_caminos_y_reglamentos2.pdf

Obras Públicas del Ecuador (1964). *Decreto Supremo 1351, Registro Oficial 285 de 7 de Julio de 1964. Reglamento Aplicativo a la Ley de Caminos, Capítulo I, Del Control de los Caminos Públicos. Artículo 4, 5 y 19.* Obtenido de: https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/ley_de_caminos_y_reglamentos2.pdf

Mayor, L. (s.f.). *"Estados Unidos y la Expropiación forzosa de los suelos"*. Obtenido de: www.valcap.es.

García, E. & Fernández, T. (2022). *Curso de Derecho Administrativo II*. (17ª Edición). Civitas Thomson Reuters.

Lacruz, J., et al. (2010). *Elementos de Derecho Civil III*. (Vol. 1). José Bosch.

Anexos

Anexo A. Avalúos de terrenos sujetos a expropiación.

Figura A 1

Informe avalúo N°1

INFORME de AVALÚO COMERCIAL (PRECIO POR HECTAREA)

El suscrito, Justin Gabriel Zamora Palma, Avaluador certificado y Asesor Inmobiliario, procedió a inspeccionar personalmente y avaluar el predio del cliente en la dirección que se indica, gestión de la cual a continuación se dan los datos correspondientes:

PROPIETARIO: Sr. Fernando Bolívar Reyna Ponguillo con el número de cédula 091995883 - 5.

SOLICITANTE: Marco Apunte

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y UBICACIÓN

DIRECCIÓN: (QUEBRADA EL MORRO) VÍA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL – DE LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS – ECUADOR.

Ecuador

CÓDIGO CATASTRAL O HITO REFERENCIAL (COORDENADAS): SISTEMA GEODESICO MUNDIAL (GPS WGS 84 – ZONA 17)

COORDENADAS U.T.M		
SR. FERNANDO BOLIVAR REYNA PONGUILLO		
PUNTO	NORTE	ESTE
PO1	9718302.200	574498.800
PO2	9718292.200	574524.600
PO3	9718276.000	574552.900
PO4	9718235.000	574545.500
PO5	9718248.250	574493.500
PO6	9718275.800	574500.300

SOLAR	A1	M2	2600.98
PARROQUIA	San Miguel El Morro	CANTÓN	Guayaquil
PROVINCIA	Guayas	PAIS	Ecuador

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE IMPLANTACIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GESTIÓN	OTROS	X
-------------	-----------	------------	---------	-------	---

INFRAESTRUCTURA URBANA

VÍAS	ACERAS	BORDILLOS	REDES EXISTENTES	TRANSPORTE	OTROS
Pavimento	Existen	Existen	+ Cuenta con red pública del sistema de agua potable, alcantarillado y sumidero. + Cuenta con Red pública aérea del sistema de energía eléctrica. + No Existe red pública de telefonía convencional y celular.	Vía San Antonio – San Miguel	+ Medidor. + Canal o Río exterior + Letrero + Medidor de agua + Postes

ENTORNO URBANO

A la hectárea se accede desde la vía Progreso Vía a Playas hacia el centro de San Antonio y desde la Vía General Villamil, si el acceso se genera de ambos lados.

Se encuentra implantada la hectárea del **Sr. Fernando Bolívar Reyna Ponguillo** dentro de la vía San Antonio – San Miguel, un sector agrícola con más de cincuenta años de consolidación como una zona de carácter netamente agrícola y vial.

Alrededor de la hectárea del **Sr. Fernando Bolívar Reyna Ponguillo** se encuentran importantes ejes de desarrollo urbanístico y Vía, lo que le otorga a la zona un destacado lugar dentro de las zonas agrícolas tradicionales y viales Playas Villamil en Guayaquil.

El sector cuenta con comercio, culto, educación y salud, así como importantes íconos como la Base San Antonio, la Hacienda La Ponderosa y la Hacienda Mantuano, el acceso vial es cómodo y gracias al proyecto de regeneración de la nueva vía como puente, conectara de manera más cómoda estos puntos, por el ordenamiento del proyecto de vías que se desarrollara.

Como soporte documental para la elaboración de este informe, el solicitante ha proporcionado la copia simple que describe los linderos y medidas de la propiedad motivo de este estudio, así como un plano arquitectónico que visualiza sus espacios. La documentación refleja que la hectárea posee 2600.98m².

La medición en el sitio reveló coincidencia con las dimensiones que se especifican en la escritura y en la superficie del inmueble, lo que se adjunta como evidencia al presente trabajo.

De acuerdo a la escritura de registro, los vecinos del terreno son:

LINDERO NORTE	Callejón Público	Por el norte	27.67m y 32.61m.	Puntos de Coordenadas	P01, P02 y P03.
LINDERO SUR	Camino Público a Ayala	Por el sur	53.66m	Puntos de Coordenadas	P4 y P05.
LINDERO ESTE	Rio San Miguel	Por el este	41.66m	Puntos de Coordenadas	P03 y P04.
LINDERO OESTE	Varios Posesionados	Por el oeste	26.44m y 28.38m	Puntos de Coordenadas	P01, P06 y P05.

DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA HECTAREA.

La hectárea motivo de este avalúo se desarrolla espacialmente en un nivel, bajo la siguiente distribución:

Edificación:

No existe en estas tierras.

Exteriores:

Vegetación media y Vegetación Alta.

Tierra no tratada.

Vía por construir.

Nivel Freático Alto.

Al momento de la inspección la hectárea se encontraba con suelo con mejoramiento de naturaleza vegetativa y sus especificaciones técnicas reflejan un pequeño abismo por donde cruza el río.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA HECTAREA

N (Nuevo) B (Bueno) R (Regular) M (Malo) D (Deficiente/demolición)

ESTRUCTURA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CIMENTACIONES	No contiene	
ESTRUCTURA	No contiene	
LOSAS	No contiene	
SOBREPISOS	No contiene	
CUBIERTA	No contiene	
CERRAMIENTO	Palos de madera	B
PAREDES	No contiene	
CARPINTERIA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
PUERTAS EXTERIORES	No contiene	
PUERTAS INTERIORES	No contiene	
VENTANAS	No contiene	
INSTALACIONES		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
ELÉCTRICAS	No contiene	
SANITARIAS	No contiene	
TELFÓNICAS/CABLE	No contiene	
GAS POR TUBERÍA	No contiene	
SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
HIDRANTES	No contiene	
PUERTAS CONTRA FUEGO	No contiene	
GABINETES	No contiene	
EXTINTORES	No contiene	
SEÑALIZACIÓN	No contiene	
OTROS	No contiene	
SEGURIDAD FÍSICA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CENTRAL TELFÓNICA	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PARA GARAJE	No contiene	
TARJETAS MAGNÉTICAS	No contiene	
ALARMAS	No contiene	
CITÓFONO	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PEATONALES	No contiene	
GUARDIANIA PRIVADA	No contiene	
CÁMARAS DE SEGURIDAD	No contiene	
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS		
RUBROS	DETALLE	ESTADO
PINTURA	No contiene	
MUEBLES Y MESONES	No contiene	
OTROS	No contiene	

ANEXOS DE LA HECTAREA.

Contamos con vegetación media y alta, con pendientes muy significativas, sobre todo con suelo no tratado, sin embargo, se puede visualizar postes de luz y cerramiento con palos de madera.



Vistas que corresponden a la zona agrícola donde existen diversa clase de vegetación sobre todo donde cruza el río...



CRITERIOS DE VALORACIÓN

PLUSVALÍA	ESTADO LA HECTAREA	FACTIBILIDAD COMERCIAL
Mediana	De acuerdo a la tabla de valoración por estado, tenemos suelo agrícola no tratado.	Inmediato.

OBSERVACIONES GENERALES

La hectárea evaluada tiene más de 50 años de ser obtenida y se encuentra con un cerco de palos de madera. De acuerdo a las evidencias fotográficas que forman parte de este informe, la hectárea posee condiciones de habitabilidad satisfactorias, en lo técnico, funcional y de conservación.

La hectárea implantada en una zona agrícola de mediana cotización y plusvalía, la vía que conecta el sector San Antonio a San Miguel, son terrenos rurales que no ha logrado cerrar sus accesos, por ser considerada un lugar de acceso y salida para núcleos barriales vecinos. Este tipo de hectárea limita al desarrollo vial, por motivo que cruza con una planificación municipal a futuro.

A pesar de este inconveniente, el lugar conserva su status agrícola y gracias a la regeneración urbana en vías, se permitirá acceso para los dos sectores.

La hectárea se beneficia por un sector donde se están desarrollando nuevos programas y proyectos urbanos que mejoran la infraestructura del entorno, por ejemplo, el desarrollo y crecimiento de unidades barriales con comercio, mercados, entre otros.

El avalúo presentado se relaciona con las condiciones actuales que este bien posee y bajo parámetros de análisis, se ubica en un sector de plusvalía estable, en el que no se advierten cambios a corto plazo que otorguen algún tipo de variante o problemática a su entorno inmediato.

VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	AREA DEL TERRENO	UNIDAD	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	VALOR UNITARIO REAL	TOTAL
Hectárea	2600,98	M2		\$ 0.60	\$ 1.560,59
Edificación	0	M2	\$ 0	\$0	\$ 0,00
Garajes cubiertos	0	M2	\$ 0		\$ 0,00
Área social y corredores	0	M2	\$ 0		\$ 0,00
Cerramiento lateral	0	ML	\$ 0		\$ 300,00
Valor de reposición del inmueble, descontando el terreno					\$ 300,00
Valor depreciado del bien, aplicando la tabla de depreciación por estado, cuyo monto es del 41%					\$ 177,00
Valor actual del bien, considerando valor depreciado y el valor del terreno					\$ 1737,59
Valor de realización del inmueble					\$ 1668,09

El valor unitario de reposiciones el punto de partida para su valoración, estimando condiciones de terreno y un estado de conservación vegetativa, con costos directos e indirectos actualizados, se basa en parámetros que miden el IC= Índice por metro cuadrado de construcción.

El valor actual representa el análisis de su edad del bien y estado de conservación registrado al momento que se hace la inspección.

El valor de realización corresponde al precio para concretar una negociación, otorga un margen de precaución ante cualquier eventualidad o riesgo.

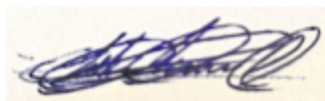
El valor depreciado corresponde al valor luego del análisis y aplicación de la tabla de depreciación por el estado y por el número de años, cabe indicar que esto aplica únicamente para construcciones.

El área de construcción se refiere a las superficies que son volumétricamente edificadas, esto excluye patios o cerramientos.

Se debe precisar que, el informe del avalúo comercial se basa en los aspectos que son visibles de cuantificar o valorar, para determinar problemas en estructuras o redes, es necesario presupuestar estudios técnicos adicionales.

Vigencia avalúo: 1 año

En Samborondon, marzo de 2023.



Justin Gabriel Zamora Palma.

Correo electrónico: jgzarquitectura1996@gmail.com
Celular: 0990084841

Fuente: Arq. Justin Zamora (Evaluador)

Figura A 2

Informe avalúo Nro. 2

INFORME de AVALÚO COMERCIAL (PRECIO POR HECTAREA)

El suscrito, Justin Gabriel Zamora Palma, Avaluador certificado y Asesor Inmobiliario, procedió a inspeccionar personalmente y avaluar el predio del cliente en la dirección que se indica, gestión de la cual a continuación se dan los datos correspondientes:

PROPIETARIO: Sr. Edwin Fabricio Quinde Yagual con el número de cédula 092725811 – 1.

SOLICITANTE: Marco Apunte

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y UBICACIÓN

DIRECCIÓN: (QUEBRADA EL MORRO) VÍA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL – DE LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS – ECUADOR.

Ecuador

CÓDIGO CATASTRAL O HITO REFERENCIAL (COORDENADAS): SISTEMA GEODESICO MUNDIAL (GPS WGS 84 – ZONA 17)

COORDENADAS U.T.M		
SR. EDWIN FABRICIO QUINDE YAGUAL		
PUNTO	NORTE	ESTE
P01	9718272.300	574576.000
P02	9718293.600	574611.500
P03	9718290.600	574640.500
P04	9718304.400	574694.800
P05	9718329.200	574734.300
P06	9718288.800	574757.000
P07	9718273.500	574737.800
P08	9718253.000	574720.900
P09	9718230.500	574709.400
P10	9718194.800	574665.800
P10	9718215.600	574575.90

SOLAR	A2	HAS.	1.39
PARROQUIA	San Miguel El Morro	CANTÓN	Guayaquil
PROVINCIA	Guayas	PAIS	Ecuador

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE IMPLANTACIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GESTIÓN	OTROS	X
-------------	-----------	------------	---------	-------	---

INFRAESTRUCTURA URBANA

VÍAS	ACERAS	BORDILLOS	REDES EXISTENTES	TRANSPORTE	OTROS
Pavimento	Existen	Existen	+ Cuenta con red pública del sistema de agua potable, alcantarillado y sumidero. + No cuenta con Red pública aérea del sistema de energía eléctrica. + No Existe red pública de telefonía convencional y celular.	Vía San Antonio – San Miguel	+ Medidor. + Canal o Río exterior + Letrero + Medidor de agua + Postes

ENTORNO URBANO

A la hectárea se accede desde la vía Progreso Vía a Playas hacia el centro de San Antonio y desde la Vía General Villamil, si el acceso se genera de ambos lados.

Se encuentra implantada la hectárea del **Sr. Edwin Fabricio Quince Yagual** dentro de la vía San Antonio – San Miguel, un sector agrícola con más de cincuenta años de consolidación como una zona de carácter netamente agrícola y vial.

Alrededor de la hectárea del **Sr. Edwin Fabricio Quince Yagual** se encuentran importantes ejes de desarrollo urbanístico y Vía, lo que le otorga a la zona un destacado lugar dentro de las zonas agrícolas tradicionales y viales Playas Villamil en Guayaquil.

El sector cuenta con comercio, culto, educación y salud, así como importantes íconos como la Base San Antonio, la Hacienda La Ponderosa y la Hacienda Mantuano, el acceso vial es cómodo y gracias al proyecto de regeneración de la nueva vía como puente, conectara de manera más cómoda estos puntos, por el ordenamiento del proyecto de vías que se desarrollara.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE.

El presente informe de avalúo se refiere a una hectárea implantada como área 2, propiedad del **Sr. Edwin Fabricio Quince Yagual**, de la comunidad de San Miguel del Morro, parroquia el Morro, Cantón Guayaquil, provincia del Guayas, la hectárea es inicial y su configuración geométrica es totalmente irregular.

Como soporte documental para la elaboración de este informe, el solicitante ha proporcionado la copia simple que describe los linderos y medidas de la propiedad motivo de este estudio, así como un plano arquitectónico que visualiza sus espacios. La documentación refleja que la hectárea posee 1.39 Has.

La medición en el sitio reveló coincidencia con las dimensiones que se especifican en la escritura y en la superficie del inmueble, lo que se adjunta como evidencia al presente trabajo.

De acuerdo a la escritura de registro, los vecinos del terreno son:

LINDERO NORTE	Rio San Miguel	Por el norte	41.4m, 29.15m, 56.03m y 46.64m.	Puntos de Coordenadas	P01, P02, P03, P04 Y P05.
LINDERO SUR	Sr. Antonio Ponguillo y Sr. Claudio Guzmán	Por el sur	56.35m, 25.27m, 26.57m y 24.55m	Puntos de Coordenadas	P10, P09, P08, P07 y P06.
LINDERO ESTE	Sr. Claudio Guzmán	Por el este	46.34m	Puntos de Coordenadas	P05 y P06.
LINDERO OESTE	Camino Publico a Ayala, San Miguel y Rio San Miguel	Por el oeste	92.27m y 56.70m	Puntos de Coordenadas	P01, P11 y P10.

DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA HECTAREA.

La hectárea motivo de este avalúo se desarrolla espacialmente en un nivel, bajo la siguiente distribución:

Edificación:

Existe una casa de madera de 30m² en estas tierras.

Exteriores:

Vegetación media y Vegetación Alta.

Tierra tratada para sembrar en sector agrícola.

Vía por construir.

Nivel Freático Alto.

Al momento de la inspección la hectárea se encontraba con suelo con mejoramiento de naturaleza vegetativa y sus especificaciones técnicas reflejan un pequeño abismo por donde cruza el río.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA HECTAREA

N (Nuevo) B (Bueno) R (Regular) M (Malo) D (Deficiente/demolición)

ESTRUCTURA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CIMENTACIONES	Pintos individuales	B
ESTRUCTURA	Madera	B
LOSAS	No contiene	
SOBREPISOS	Cemento	B
CUBIERTA	Zinc	B
CERRAMIENTO	Palos de madera	B
PAREDES	No contiene	
CARPINTERIA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
PUERTAS EXTERIORES	No contiene	
PUERTAS INTERIORES	No contiene	
VENTANAS	No contiene	
INSTALACIONES		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
ELÉCTRICAS	Si contiene	B
SANITARIAS	Si contiene	B
TELEFÓNICAS/CABLE	No contiene	
GAS POR TUBERÍA	No contiene	
SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
HIDRANTES	No contiene	
PUERTAS CONTRA FUEGO	No contiene	
GABINETES	No contiene	
EXTINTORES	No contiene	
SEÑALIZACIÓN	No contiene	
OTROS	No contiene	
SEGURIDAD FÍSICA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CENTRAL TELEFÓNICA	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PARA GARAJE	No contiene	
TARJETAS MAGNÉTICAS	No contiene	
ALARMAS	No contiene	
CITÓFONO	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PEATONALES	No contiene	
GUARDIANIA PRIVADA	No contiene	
CAMARAS DE SEGURIDAD	No contiene	
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS		
RUBROS	DETALLE	ESTADO
PINTURA	No contiene	
MUEBLES Y MESONES	No contiene	
OTROS	No contiene	

ANEXOS DE LA HECTAREA.

Contamos con vegetación media y alta, con pendientes muy significativas, sobre todo con suelo tratado...



Vistas que corresponden a la zona agrícola donde existen diversa vegetación.



CRITERIOS DE VALORACIÓN

PLUSVALÍA	ESTADO LA HECTAREA	FACTIBILIDAD COMERCIAL
Mediana	De acuerdo a la tabla de valoración por estado, tenemos suelo agrícola tratado.	Inmediato.

OBSERVACIONES GENERALES

La hectárea avaluada tiene más de 50 años de ser obtenida y se encuentra con un cerco de palos de madera. De acuerdo a las evidencias fotográficas que forman parte de este informe, la hectárea posee condiciones de habitabilidad satisfactorias, en lo técnico, funcional y de conservación.

La hectárea implantada en una zona agrícola de mediana cotización y plusvalía, la vía que conecta el sector San Antonio a San Miguel, son terrenos rurales que no ha logrado cerrar sus accesos, por ser considerada un lugar de acceso y salida para núcleos barriales vecinos. Este tipo de hectárea limita al desarrollo vial, por motivo que cruza con una planificación municipal a futuro.

A pesar de este inconveniente, el lugar conserva su status agrícola y gracias a la regeneración urbana en vías, se permitirá acceso para los dos sectores.

La hectárea se beneficia por un sector donde se están desarrollando nuevos programas y proyectos urbanos que mejoran la infraestructura del entorno, por ejemplo, el desarrollo y crecimiento de unidades barriales con comercio, mercados, entre otros.

El avalúo presentado se relaciona con las condiciones actuales que este bien posee y bajo parámetros de análisis, se ubica en un sector de plusvalía estable, en el que no se advierten cambios a corto plazo que otorguen algún tipo de variante o problemática a su entorno inmediato.

VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	AREA DEL TERRENO	UNIDAD	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	VALOR UNITARIO REAL	TOTAL
Hectárea	13.900,00	M2		\$ 0.60	\$ 8.340,00
Edificación	30	M2	\$ 0	\$60	\$ 1.800,00
Garajes cubiertos	0	M2	\$ 0		\$ 0
Área social y corredores	0	M2	\$ 0		\$ 0
Cerramiento lateral	0	ML	\$ 0		\$ 300,00
Valor de reposición del inmueble, descontando el terreno					\$ 2.100,00
Valor depreciado del bien, aplicando la tabla de depreciación por estado, cuyo monto es del 41%					\$ 1.239,00
Valor actual del bien, considerando valor depreciado y el valor del terreno					\$ 9.579,00
Valor de realización del inmueble					\$ 9.195,84

El valor unitario de reposiciones el punto de partida para su valoración, estimando condiciones de terreno y un estado de conservación vegetativa, con costos directos e indirectos actualizados, se basa en parámetros que miden el IC= índice por metro cuadrado de construcción.

El valor actual representa el análisis de su edad del bien y estado de conservación registrado al momento que se hace la inspección.

El valor de realización corresponde al precio para concretar una negociación, otorga un margen de precaución ante cualquier eventualidad o riesgo.

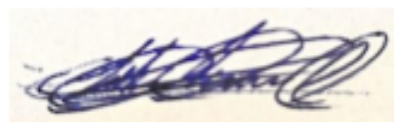
El valor depreciado corresponde al valor luego del análisis y aplicación de la tabla de depreciación por el estado y por el número de años, cabe indicar que esto aplica únicamente para construcciones.

El área de construcción se refiere a las superficies que son volumétricamente edificadas, esto excluye patios o cerramientos.

Se debe precisar que, el informe del avalúo comercial se basa en los aspectos que son visibles de cuantificar o valorar, para determinar problemas en estructuras o redes, es necesario presupuestar estudios técnicos adicionales.

Vigencia avalúo: 1 año

En Samborondon, marzo de 2023.



Justin Gabriel Zamora Palma.

Correo electrónico: jgzarquitectura1996@gmail.com

Celular: 0990084841

VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	AREA DEL TERRENO	UNIDAD	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	VALOR UNITARIO REAL	TOTAL
Hectárea	13.900,00	M2		\$ 0.60	\$ 8.340,00
Edificación	30	M2	\$ 0	\$60	\$ 1.800,00
Garajes cubiertos	0	M2	\$ 0		\$ 0
Área social y corredores	0	M2	\$ 0		\$ 0
Cerramiento lateral	0	ML	\$ 0		\$ 300,00
Valor de reposición del inmueble, descontando el terreno					\$ 2.100,00
Valor depreciado del bien, aplicando la tabla de depreciación por estado, cuyo monto es del 41%					\$ 1.239,00
Valor actual del bien, considerando valor depreciado y el valor del terreno					\$ 9.579,00
Valor de realización del inmueble					\$ 9.195,84

El valor unitario de reposiciones el punto de partida para su valoración, estimando condiciones de terreno y un estado de conservación vegetativa, con costos directos e indirectos actualizados, se basa en parámetros que miden el IC= índice por metro cuadrado de construcción.

El valor actual representa el análisis de su edad del bien y estado de conservación registrado al momento que se hace la inspección.

El valor de realización corresponde al precio para concretar una negociación, otorga un margen de precaución ante cualquier eventualidad o riesgo.

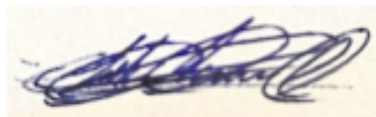
El valor depreciado corresponde al valor luego del análisis y aplicación de la tabla de depreciación por el estado y por el número de años, cabe indicar que esto aplica únicamente para construcciones.

El área de construcción se refiere a las superficies que son volumétricamente edificadas, esto excluye patios o cerramientos.

Se debe precisar que, el informe del avalúo comercial se basa en los aspectos que son visibles de cuantificar o valorar, para determinar problemas en estructuras o redes, es necesario presupuestar estudios técnicos adicionales.

Vigencia avalúo: 1 año

En Samborondon, marzo de 2023.



Justin Gabriel Zamora Palma.

Correo electrónico: jgzarquitectura1996@gmail.com

Celular: 0990084841

Fuente: Arq. Justin Zamora (Evaluador)

Figura A 3

Informe avalúo nro. 3

INFORME de AVALÚO COMERCIAL (PRECIO POR HECTAREA)

El suscrito, Justin Gabriel Zamora Palma, Avaluador certificado y Asesor Inmobiliario, procedió a inspeccionar personalmente y avaluar el predio del cliente en la dirección que se indica, gestión de la cual a continuación se dan los datos correspondientes:

PROPIETARIO: Sr. Bryan Stiven Valarezo Anzulez con el número de cédula 070545216 – 7 y Marina Sofia Créspin Rivera con el número de cedula 092275104 – 5.
SOLICITANTE: Marco Apunte

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y UBICACIÓN

DIRECCIÓN: (QUEBRADA EL MORRO) VÍA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL – DE LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS – ECUADOR.

Ecuador

CÓDIGO CATASTRAL O HITO REFERENCIAL (COORDENADAS): SISTEMA GEODESICO MUNDIAL (GPS WGS 84 – ZONA 17)

COORDENADAS U.T.M		
SR. Bryan Stiven Valarezo Anzulez y la SRA. Marina Sofia Créspin Rivera		
PUNTO	NORTE	ESTE
PO1	9718191.000	574644.000
PO2	9718186.000	574668.000
PO3	9718210.00	574695.000
PO4	9718177.000	574722.000
PO5	9718144.000	574733.000
PO6	9718181.000	574645.000

SOLAR	A3	M2	2.374
PARROQUIA	San Miguel El Morro	CANTÓN	Guayaquil
PROVINCIA	Guayas	PAIS	Ecuador

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE IMPLANTACIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GESTIÓN	OTROS	X
-------------	-----------	------------	---------	-------	---

INFRAESTRUCTURA URBANA

VÍAS	ACERAS	BORDILLOS	REDES EXISTENTES	TRANSPORTE	OTROS
Pavimento	Existen	Existen	+ Cuenta con red pública del sistema de agua potable, alcantarillado y sumidero. + Cuenta con Red pública aérea del sistema de energía eléctrica. + No Existe red pública de telefonía convencional y celular.	Vía San Antonio – San Miguel	+ Medidor. + Canal o Río exterior + Letrero + Medidor de agua + Postes

ENTORNO URBANO

A la hectárea se accede desde la vía Progreso Vía a Playas hacia el centro de San Antonio y desde la Vía General Villamil, si el acceso se genera de ambos lados. Se encuentra implantada la hectárea de los **Sres. Bryan Stiven Valarezo Anzulez y la Sra. Marina Sofia Créspin Rivera** dentro de la vía San Antonio – San Miguel, un sector agrícola con más de cincuenta años de consolidación como una zona de carácter netamente agrícola y vial.

Alrededor de la hectárea de los **Sres. Bryan Stiven Valarezo Anzulez y la Sra. Marina Sofia Créspin Rivera** se encuentran importantes ejes de desarrollo urbanístico y Vía, lo que le otorga a la zona un destacado lugar dentro de las zonas agrícolas tradicionales y viales Playas Villamil en Guayaquil.

El sector cuenta con comercio, culto, educación y salud, así como importantes íconos como la Base San Antonio, la Hacienda La Ponderosa y la Hacienda Mantuano, el acceso vial es cómodo y gracias al proyecto de regeneración de la nueva vía como puente, conectara de manera más cómoda estos puntos, por el ordenamiento del proyecto de vías que se desarrollara.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE.

El presente informe de avalúo se refiere a una hectárea implantada como área 3, propiedad de los **Sres. Bryan Stiven Valarezo Anzulez y la Sra. Marina Sofia Créspin Rivera**, de la comunidad de San Miguel del Morro, parroquia el Morro, Cantón Guayaquil, provincia del Guayas, la hectárea es inicial y su configuración geométrica es totalmente irregular.

Como soporte documental para la elaboración de este informe, el solicitante ha proporcionado la copia simple que describe los linderos y medidas de la propiedad motivo de este estudio, así como un plano arquitectónico que visualiza sus espacios. La documentación refleja que la hectárea posee 2.374m².

La medición en el sitio reveló coincidencia con las dimensiones que se especifican en la escritura y en la superficie del inmueble, lo que se adjunta como evidencia al presente trabajo.

De acuerdo a la escritura de registro, los vecinos del terreno son:

LINDERO NORTE	Lorenzo Quinde	Por el norte	36,12 Metros.	Puntos de Coordenadas	P02 y P03
LINDERO SUR	Vía Ayala	Por el sur	95,46 Metros.	Puntos de Coordenadas	P06 y P05
LINDERO ESTE	Eleodoro Ponguillo	Por el este	42,64 Metros y 34,79 Metros	Puntos de Coordenadas	P03, P04 y P05
LINDERO OESTE	Lorenzo Quinde	Por el oeste	24,52 Metros y 10,05 Metros	Puntos de Coordenadas	P02, P01 y P06

DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA HECTAREA.

La hectárea motivo de este avalúo se desarrolla espacialmente en un nivel, bajo la siguiente distribución:

Edificación:

No existe en estas tierras.

Exteriores:

Vegetación media y Vegetación Alta.

Tierra no tratada.

Vía por construir.

Nivel Freático Alto.

Al momento de la inspección la hectárea se encontraba con suelo con mejoramiento de naturaleza vegetativa y sus especificaciones técnicas reflejan un pequeño abismo por donde cruza el río.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA HECTAREA

N (Nuevo) B (Bueno) R (Regular) M (Malo) D (Deficiente/demolición)

ESTRUCTURA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CIMENTACIONES	No contiene	
ESTRUCTURA	No contiene	
LOSAS	No contiene	
SOBREPISOS	No contiene	
CUBIERTA	No contiene	
CERRAMIENTO	Palos de madera	B
PAREDES	No contiene	
CARPINTERIA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
PUERTAS EXTERIORES	No contiene	
PUERTAS INTERIORES	No contiene	
VENTANAS	No contiene	
INSTALACIONES		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
ELECTRICAS	Si contiene	B
SANITARIAS	Si contiene	B
TELEFÓNICAS/CABLE	No contiene	
GAS POR TUBERÍA	No contiene	
SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
HIDRANTES	No contiene	
PUERTAS CONTRA FUEGO	No contiene	
GABINETES	No contiene	
EXTINTORES	No contiene	
SEÑALIZACIÓN	No contiene	
OTROS	No contiene	
SEGURIDAD FÍSICA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CENTRAL TELEFÓNICA	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PARA GARAJE	No contiene	
TARJETAS MAGNÉTICAS	No contiene	
ALARMAS	No contiene	
CITÓFONO	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PEATONALES	No contiene	
GUARDIANIA PRIVADA	No contiene	
CÁMARAS DE SEGURIDAD	No contiene	
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS		
RUBROS	DETALLE	ESTADO
PINTURA	No contiene	
MUEBLES Y MESONES	No contiene	
OTROS	No contiene	

ANEXOS DE LA HECTAREA.

Contamos con vegetación media y alta, con pendientes muy significativas, sobre todo con suelo no tratado, sin embargo, se puede visualizar postes de luz y cerramiento con palos de madera.



Vistas que corresponden a la zona agrícola donde existen diversa clase de vegetación...



CRITERIOS DE VALORACIÓN

PLUSVALÍA	ESTADO LA HECTAREA	FACTIBILIDAD COMERCIAL
Mediana	De acuerdo a la tabla de valoración por estado, tenemos suelo agrícola no tratado.	Inmediato.

OBSERVACIONES GENERALES

La hectárea avaluada tiene más de 50 años de ser obtenida y se encuentra con un cerco de palos de madera. De acuerdo a las evidencias fotográficas que forman parte de este informe, la hectárea posee condiciones de habitabilidad satisfactorias, en lo técnico, funcional y de conservación.

La hectárea implantada en una zona agrícola de mediana cotización y plusvalía, la vía que conecta el sector San Antonio a San Miguel, son terrenos rurales que no ha logrado cerrar sus accesos, por ser considerada un lugar de acceso y salida para núcleos barriales vecinos. Este tipo de hectárea limita al desarrollo vial, por motivo que cruza con una planificación municipal a futuro.

A pesar de este inconveniente, el lugar conserva su status agrícola y gracias a la regeneración urbana en vías, se permitirá acceso para los dos sectores.

La hectárea se beneficia por un sector donde se están desarrollando nuevos programas y proyectos urbanos que mejoran la infraestructura del entorno, por ejemplo, el desarrollo y crecimiento de unidades barriales con comercio, mercados, entre otros.

El avalúo presentado se relaciona con las condiciones actuales que este bien posee y bajo parámetros de análisis, se ubica en un sector de plusvalía estable, en el que no se advierten cambios a corto plazo que otorguen algún tipo de variante o problemática a su entorno inmediato.

VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	AREA DEL TERRENO	UNIDAD	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	VALOR UNITARIO REAL	TOTAL
Hectárea	2.374	M2		\$ 0.60	\$ 1.424,40
Edificación	0	M2	\$ 0	\$0	\$ 0,00
Garajes cubiertos	0	M2	\$ 0		\$ 0,00
Área social y corredores	0	M2	\$ 0		\$ 0,00
Cerramiento lateral	0	ML	\$ 0		\$ 300,00
Valor de reposición del inmueble, descontando el terreno					\$ 300,00
Valor depreciado del bien, aplicando la tabla de depreciación por estado, cuyo monto es del 41%					\$ 177,00
Valor actual del bien, considerando valor depreciado y el valor del terreno					\$ 1.601,40
Valor de realización del inmueble					\$ 1.537,344

El valor unitario de reposiciones el punto de partida para su valoración, estimando condiciones de terreno y un estado de conservación vegetativa, con costos directos e indirectos actualizados, se basa en parámetros que miden el IC= Índice por metro cuadrado de construcción.

El valor actual representa el análisis de su edad del bien y estado de conservación registrado al momento que se hace la inspección.

El valor de realización corresponde al precio para concretar una negociación, otorga un margen de precaución ante cualquier eventualidad o riesgo.

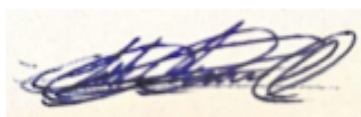
El valor depreciado corresponde al valor luego del análisis y aplicación de la tabla de depreciación por el estado y por el número de años, cabe indicar que esto aplica únicamente para construcciones.

El área de construcción se refiere a las superficies que son volumétricamente edificadas, esto excluye patios o cerramientos.

Se debe precisar que, el informe del avalúo comercial se basa en los aspectos que son visibles de cuantificar o valorar, para determinar problemas en estructuras o redes, es necesario presupuestar estudios técnicos adicionales.

Vigencia avalúo: 1 año

En Samborondon, marzo de 2023.

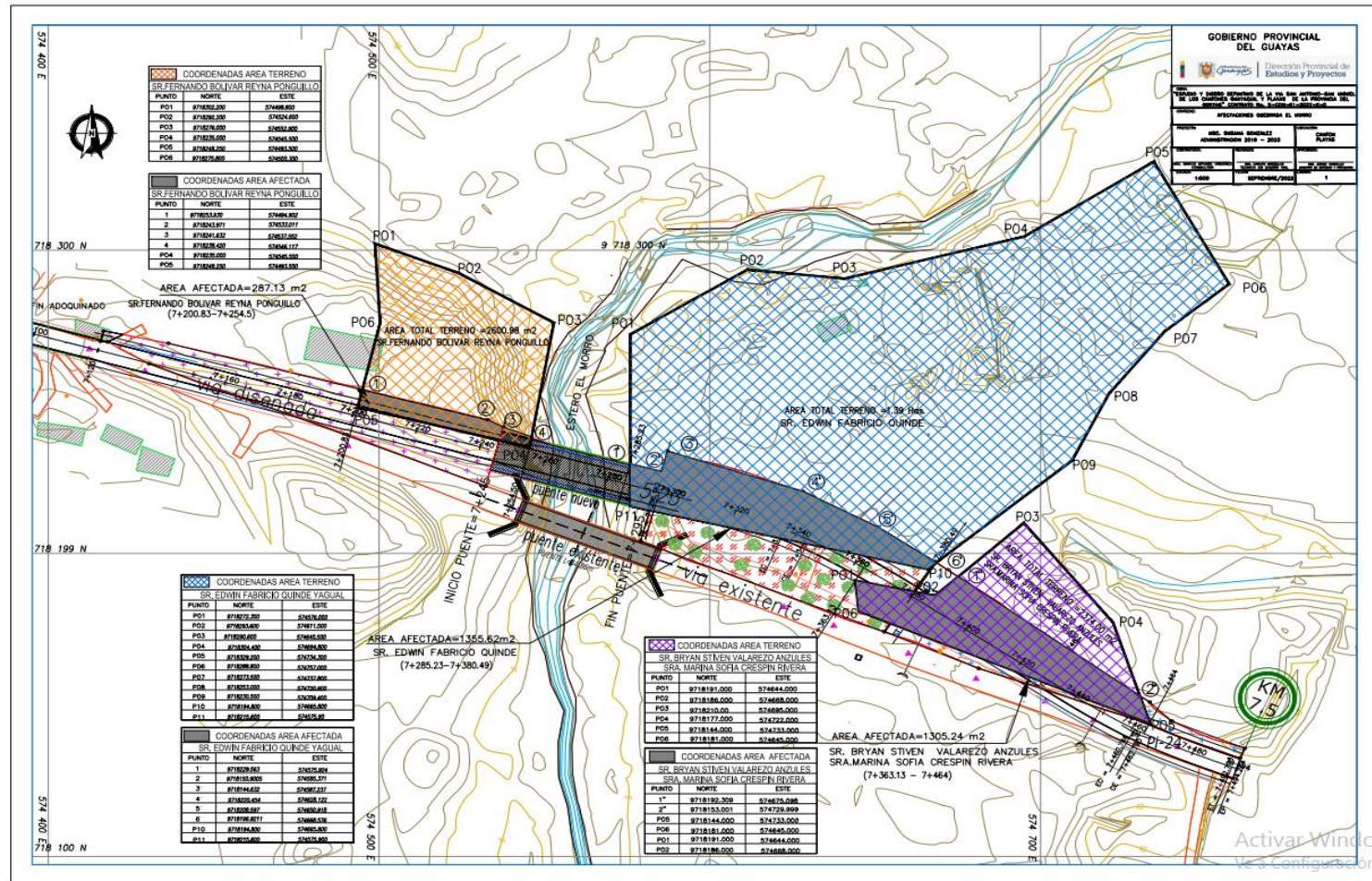


Justin Gabriel Zamora Palma.

Correo electrónico: jgzarquitectura1996@gmail.com
Celular: 0990084841

Fuente: Arq. Justin Zamora (Evaluador)

Anexo B. Plano de ubicación de los predios afectados



Fuente: Prefectura del Guayas.

Anexo C. *Propietarios de predios sujetos a expropiación – ubicación*

Tabla C 1.

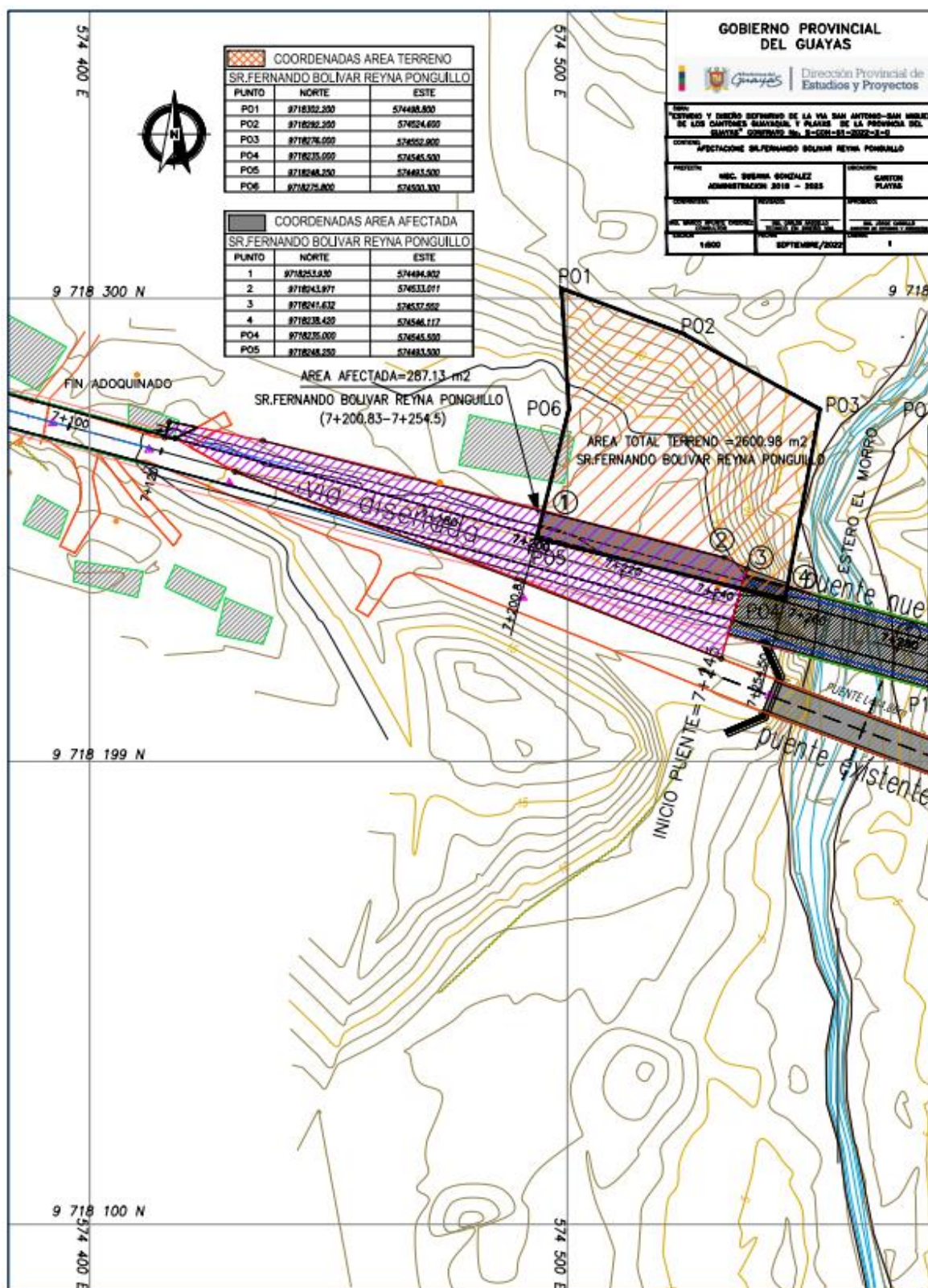
Propietarios con terrenos sujetos a expropiación

PROPIETARIOS CON TERRENOS SUJETOS A EXPROPIACIÓN					
No	PROPIETARIO	CEDULA DE IDENTIDAD	ABSISA		AREA TOTAL (m2)
1	FERNANDO BOLIVAR REYNA PONGUILLO	091995883-5	7+200,8 3	7+254,5	2600,98
2	EDWIN FABRICIO QUINDE YAGUAL	092725811-1	7+285,2 3	7+380,4 9	13900,0 0
3	BRYAN STIVEN VALAREZO ANZULEZ Y MARINA SOFIA CRÉSPIN RIVERA	070545216- 7/092275104-5	7+363,1 3	7+464	2374,00

Fuente: El autor

Figura C 1

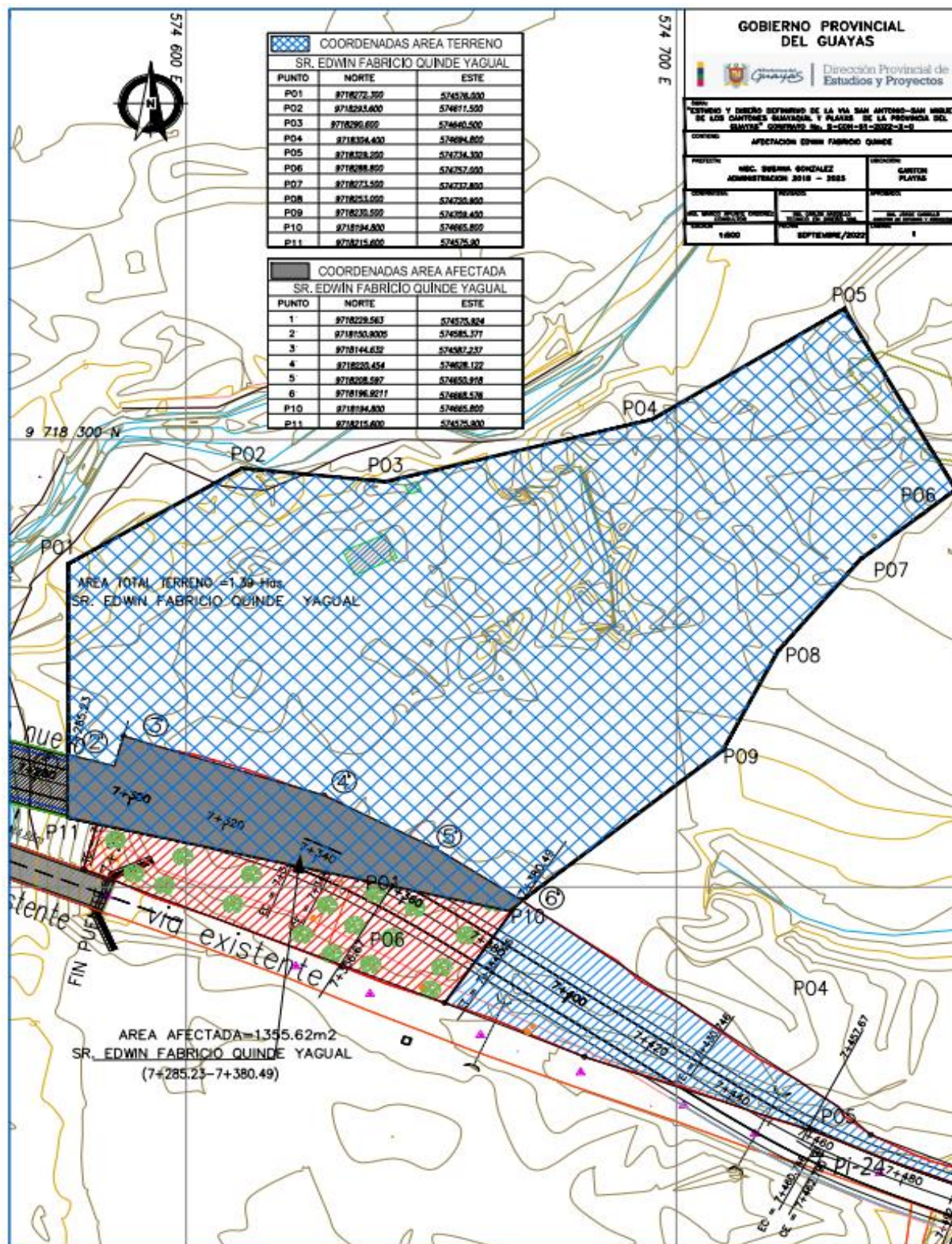
Propiedad de sr. Reyna Ponguillo Fernando Bolivar



Fuente: Prefectura del Guayas.

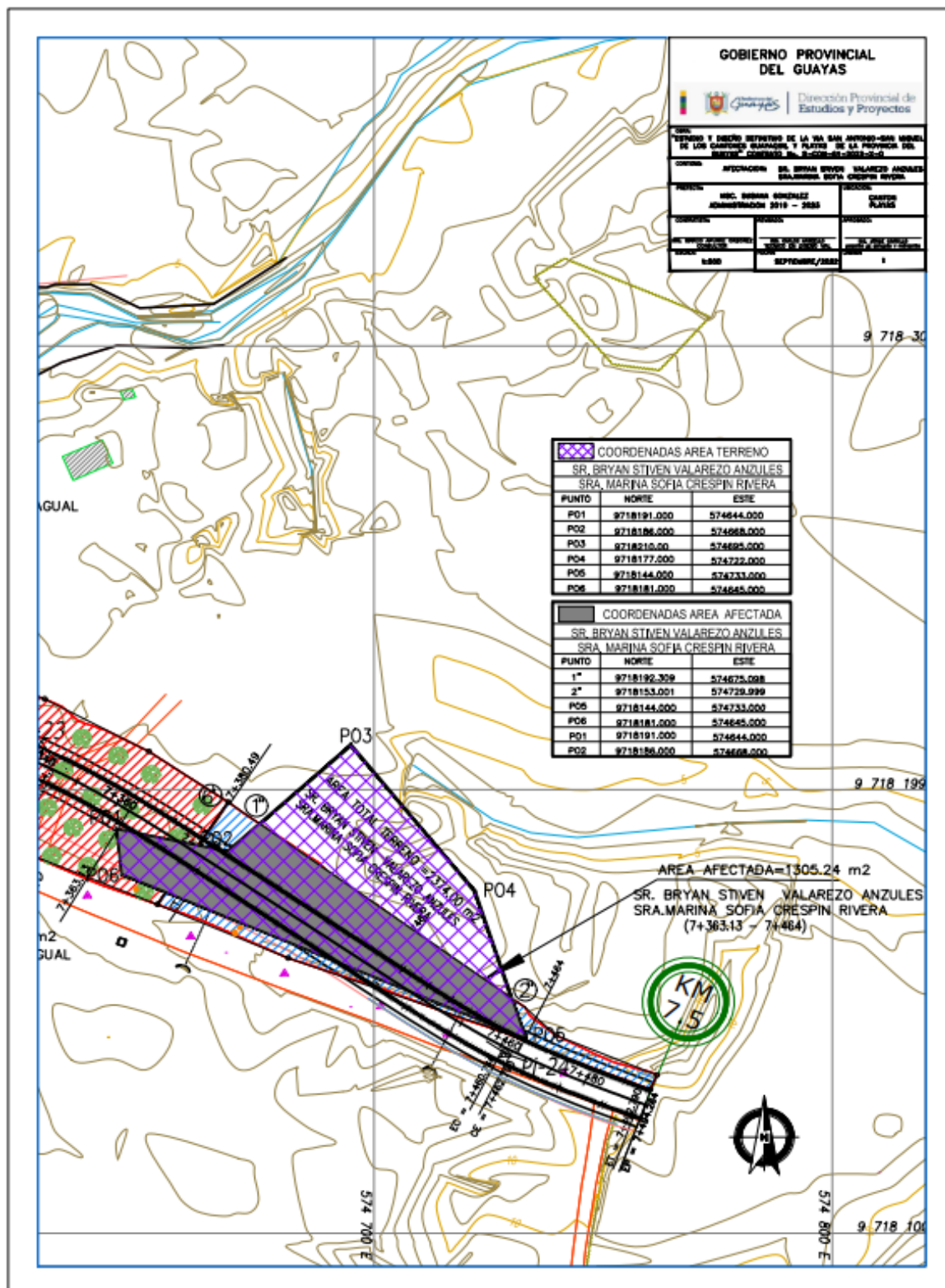
Figura C 2

Propiedad de sr. Edwin Fabricio Quinde Yagual



Fuente: Prefectura del Guayas.

Figura C 3



Propiedad de los srs. Bryan Stiven Valarezo Anzulez y Marina Sofia Créspin Rivera

Fuente: Prefectura del Guayas.

Anexo D. Documentación de los propietarios de los predios sujetos a expropiación

Figura D 1

Documentos del sr. Reyna Ponguillo Fernando Bolivar (Avaluo 1)



Nota: Documentación otorgada por el propietario de la misma.

Figura D 2

Certificado de propiedad del sr. Reyna Ponguillo Fernando Bolivar



COMUNA "SAN MIGUEL DE MORRO"

da el 16 de diciembre del 1.989 Personería Jurídica Aprobada con Acuerdo Ministerial
No. 319 y publicado en el Registro Oficial No. 972-92-0706

FILIAL DE LA FEDERACION DE COMUNAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS

Correo: comsanmiguel22@hotmail.com



CERTIFICADO

El presidente y secretario del Cabildo Comunal de nuestra Comuna San Miguel del Morro, en uso a nuestras facultades certifican que el Señor **FERNANDO BOLIVAR REYNA PONGUILLO**, con C.I. 0919958835. Tiene un lote de terreno ubicado en territorios comunales, con las medidas correspondientes.

Norte: 27.67 – 32.61 mtrs

Sur: 53.66 mtrs

Este: 41.66 mtrs

Oeste: 26.44 mtrs

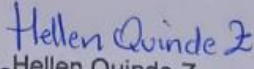
AREA TOTAL: 2600.98 MTRS2

Por lo tanto, se expide el presente certificado para uso solamente de tramites de construcción de carretera San Antonio – San Miguel.



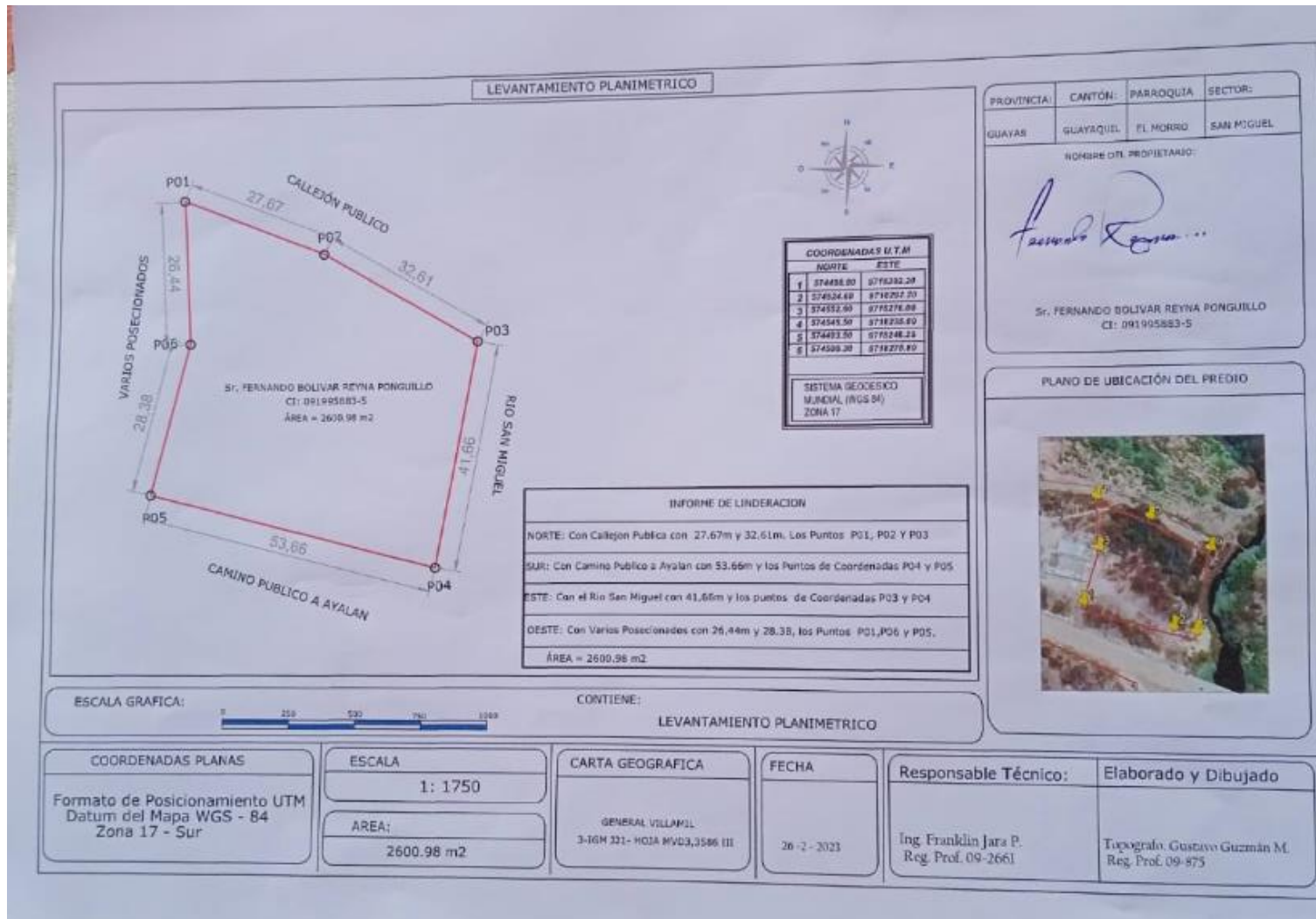


Aurelio Zapata B
PRESIDENTE



Hellen Quinde Z
SECRETARIO

COMUNA
SAN MIGUEL DEL MORRO
UND. 16 DICIEMBRE 1989
UNION DEFENSA Y TRABAJO
ACDO. MINIST. N° 0319



Fuente: Comuna San Miguel de Morro

Figura D 3

Documentos del sr. Quinde Yagual Edwin Fabricio (Avaluo 2)



Nota: Documentación otorgada por el propietario de la misma.

Figura D 4

Certificado de propiedad del sr. Quinde Yagual Edwin Fabricio



COMUNA "SAN MIGUEL DE MORRO"

Fundada el 16 de Diciembre de 1989 Personería Jurídica Aprobada con Acuerdo Ministerial
No. 319 y publicada en el Registro Oficial No. 972-92-0706
FILIAL DE LA FEDERACION DE COMUNAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS
Correo electrónico: comsanmiguel22@gmail.com



000062

Los firmantes miembros legales del cabildo de la Comuna "SAN MIGUEL DE EL MORRO", de la parroquia El Morro, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, en uso de las atribuciones que les confiere el Art. 17 de la Ley y Organización de Régimen de la Comunas, cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 16 de la citada Ley y el Art. 18 del REGLAMENTO INTERNO de la Comuna "SAN MIGUEL DE EL MORRO", Confiere el presente:

DERECHO DE USO Y USUFRUCTO A FAVOR DE:

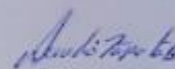
QUINDE YAGUAL EDWIN FABRICIO

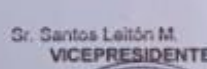
C.I. 092725811-1

Quien está en posesión de un lote de terreno ubicado dentro de los linderos del territorio de propiedad de la Comuna "SAN MIGUEL DEL MORRO", habiendo cumplido el Beneficiario con todos los requisitos y formalidad de la Ley y Reglamento desde su iniciación hasta la fecha, le confiere el presente **DERECHO DE USO Y USUFRUCTO** con los linderos y dimensiones que a continuación se detallan.

Norte:	Con el Rio San Miguel con 41.4m, 29.15m, 56.03m y 46.64m. los puntos de Coordenadas P01, P02, P03, P04 y P05
Sur:	Con lo Srs. Antonio Ponguillo el Sr. Claudio Guzmán con 56.35m, 25.27m, 26.57 y 24.55m. Los puntos de coordenadas P10, P09, P08, P07 y P06.
Este:	Con el Sr. Claudio Guzmán con 46.3m los puntos de coordenadas P05 y P06
Oeste:	Con camino Publico a Ayala, San Miguel y Rio San Miguel con 92.27m y 56.7m. Los Puntos de coordenadas P01, P11 y P10
Área Total:	1.39 Has.

Los integrantes del Cabildo Legalizan, con su firma el presente **DERECHO DE USO Y USUFRUCTO** cuya copia reposa en los archivos de la Comuna.

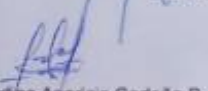

Sr. Aurelio Zapata B.
PRESIDENTE


Sr. Santos Leiton M.
VICEPRESIDENTE


Sr. Carlos Chica Figueroa
SECRETARIO


Sr. Víctor Figueroa A.
TESORERA

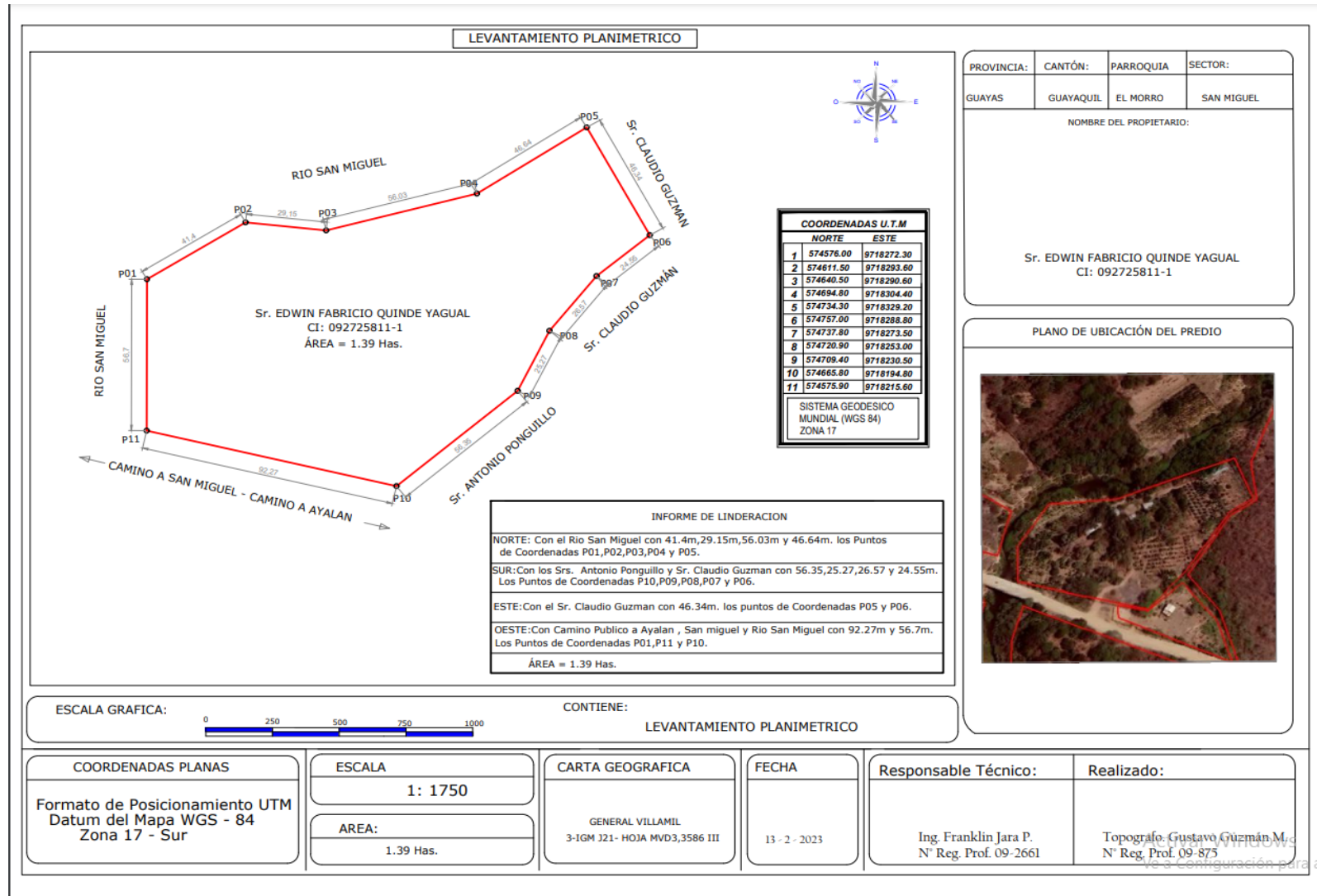

Unión Defensa y Trabajo
SINDICO


Bernardino Antonio Cedeño P.
SINDICO

Firmado y sellado en "SAN MIGUEL" a los 24 días del mes de febrero de 2023 DOCUMENTO INTRANSFERIBLE.
El Sr. Carlos Chica Figueroa, secretario de la Comuna San Miguel quien certifica.



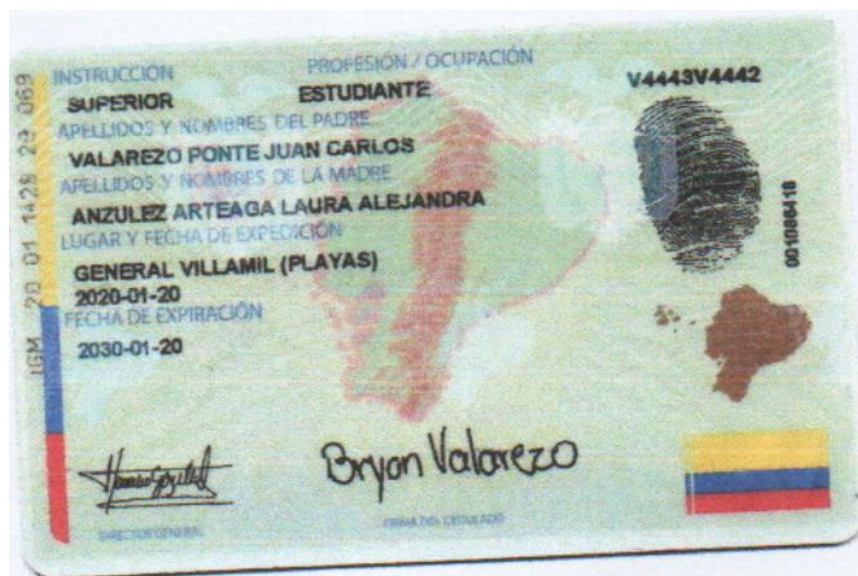
COMUNA
SAN MIGUEL DEL MORRO
UND. 16 DICIEMBRE 1989
UNION DEFENSA Y TRABAJO
ACDO. MINIST. N° 0319



Fuente: Comuna San Miguel de Mor

Figura D 5

Documentos del sr. Bryan Stiven Valarezo Anzulez (Avaluo 3)



Nota: Documentación otorgada por el propietario de la misma.

Figura D 6

Certificado de propiedad del sr. Bryan Stiven Valarezo Anzulez



COMUNA "SAN MIGUEL DE MORRO"

Fundada el 16 de Diciembre de 1989 Personería Jurídica Aprobada con Acuerdo Ministerial
No. 319 y publicado en el Registro Oficial No. 972-92-0706
FILIAL DE LA FEDERACION DE COMUNAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS
Correo electronico: comsanmiguel22@gmail.com



000001

Los firmantes miembros legales del cabildo de la Comuna "SAN MIGUEL", de la parroquia El Morro, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, en uso de las atribuciones que les confiere el Art. 17 de la Ley y Organización de Régimen de las Comunas, cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 16 de la citada Ley y el Art. 18 del REGLAMENTO INTERNO de la Comuna "SAN MIGUEL", Confiere el presente:

DERECHO DE POSESIÓN A FAVOR DE:

BRYAN STIVEN VALAREZO ANZULEZ - C.I. 0705452167

MARINA SOFIA CRÉSPIN RIVERA - C.I. 0922751045

Quien está en posesión de un lote de terreno cedido por el señor Juan Carlos Valarezo Ponte, con C.I. 0917497430 y la señora Laura Alejandra Anzulez Arteaga con C.I. 0917949000, ubicado dentro de los linderos del territorio de propiedad de la comuna "SAN MIGUEL" comprometiéndose además hacer uso del terreno, mantenerlo limpio y cercado así como a sujetarse a las disposiciones de la Comuna, le confiere el presente DERECHO DE POSESIÓN de un lote de terreno con los linderos y dimensiones que a continuación se detallan.

Norte:	36,12 mtrs	Lindera con: LORENZO QUINDE
Sur:	95,46 mtrs	Lindera con: VIA AYALAN
Este:	42,64 y 34,79 mtrs	Lindera con: ELEODORO PONGUILLO
Oeste:	24,52 y 10.05 mtrs	Lindera con: LORENZO QUINDE
Área Total:	2374.00 mtrs2	

COORDENADA DE PROYECCION UTM 17 (P02, P03),(P06, P05),(P03, P04 Y P05),(P02, P01 Y P06)

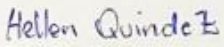
Los Integrantes del Cabildo Legalizan con su firma el presente DERECHO DE POSESIÓN cuya copia reposan en los archivos de la Comuna.



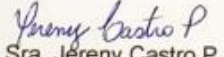
Sr. Aurelio Zapata B.
PRESIDENTE



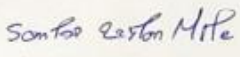
Sr. Víctor Aguirre A.
VICEPRESIDENTE



Ing. Hellen Quinde Z.
SECRETARIA

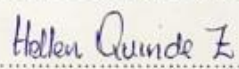


Sra. Jéreny Castro P.
TESORERA



Sr. Santos Leitón M.
SINDICO

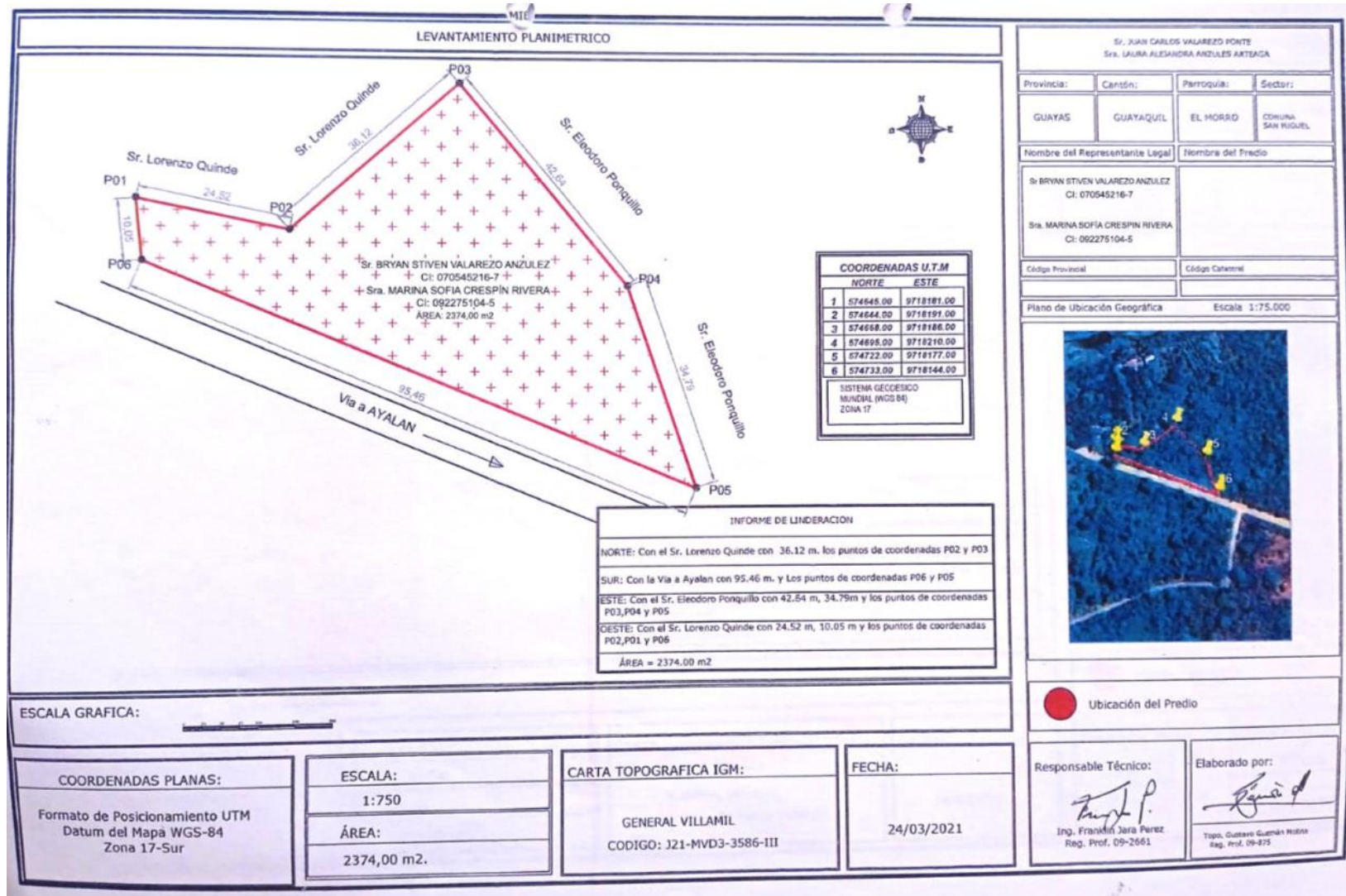
Firmado y sellado en "SAN MIGUEL" a los 5 días del mes de MAYO del 2022 DOCUMENTO INTRANSFERIBLE. La Ing. Hellen Quinde Zapata, secretaria de la Comuna San Miguel quien certifica



Dirección: San Miguel – El Morro – Guayaquil – Guayas

Estudios y Fiscalización de Obras
Civiles, Vías, Estructuras, Drenes

60



Fuente: Comuna San Miguel de Morro

Anexo E. Cálculo de costo total de expropiaciones

CÁLCULO DEL COSTO DE EXPROPIACIÓN "VIA SAN ANTONIO-SAN MIGUEL"									
No.	PROPIETARIO	CEDULA DE IDENTIDAD	ABSISA		AREA TOTAL (m2)	AREA AFECTADA (m2)	PORCENTAJE (%)	USO	COSTO DE EXPROPIACIÓN
									COSTO TERRENO (\$0,60/ m2)
1	FERNANDO BOLIVAR REYNA PONGUILLO	091995883-5	7+200,83	7+254,5	2600,98	287,13	11,04	terreno	172,28
2	EDWIN FABRICIO QUINDE YAGUAL	092725811-1	7+285,23	7+380,49	13900,00	1355,62	9,75	terreno	813,37
3	BRYAN STIVEN VALAREZO ANZULEZ Y MARINA SOFIA CRÉSPIN RIVERA	070545216-7/092275104-5	7+363,13	7+464	2374,00	1305,24	54,98	terreno	391,57
TOTAL					18874,98	2947,99	15,62		1377,22

Nota: son \$1.377,22 (mil trescientos setenta y siete con 22/100 dólares americanos). Fuente: el autor

Anexo F. Acta de reunión informativa en San Miguel Del Morro-lista de asistentes

PROYECTO: “ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE LA VIA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL EN LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS”.

ACTA DE REUNION INFORMATIVA EN LA COMUNIDAD DE SAN MIGUEL DEL MORRO, DEL CANTON GUAYAQUIL.

En la Casa Comunal de la Comunidad de San Miguel de Morro, cantón Guayaquil, el día 10 de diciembre de 2022, siendo las 11:10 am, se da inicio a la Reunión Informativa, convocada por el Sr. Ing. Marco Apunte, contratista del “ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE LA VIA SAN ANTONIO – SAN MIGUEL EN LOS CANTONES GUAYAQUIL Y PLAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS”.

Forman parte de la mesa Principal:

Por parte del contratista:

- Ing. Marco Apunte-Contratista
- Ing. Byron Ruiz-Director del Proyecto/Técnico Vial
- Ing. Sofía Macías-Técnico Ambiental
- Eco. Mery Jaramillo-Técnico Socioeconómico

Por parte de la Comunidad de San Miguel:

- Sr. Aurelio Zapata-Presidente de la Comuna San Miguel
- 33 comuneros que se han registrado en la lista de asistentes, que se adjunta al presente documento

DESARROLLO

- El Ing. Marco Apunte da la bienvenida a los presentes y agradece su asistencia, indica que el motivo de la reunión es para informar a la Comunidad de San Miguel, las características generales de cómo quedará establecida la Vía San Antonio-San Miguel. Luego procede a presentar al equipo técnico quienes expondrán información relacionada a su área de estudio.
- A continuación, interviene el Ing. Byron Ruiz, quien manifiesta que la vía será asfaltada con espesor de 7 cm., tendrá una longitud de 7,5 Km, la calzada tendrá 6,70 m de ancho, serán dos carriles, cada uno de 3,35 m, habrá dos espaldones de 2 metros de ancho a cada lado de la vía. Adicionalmente habrá un espacio adicional a cada lado de 30 cm para la señalética.
- A continuación, interviene la economista Mery Jaramillo, quien agradece la presencia de todos y la colaboración que prestó la población de San Miguel de la Información entregada en las encuestas socioeconómicas. Hace un breve resumen donde indica que es muy importante la participación ciudadana, pues de esta manera se conoce de manera más real la situación tanto social como económica en la que se encuentra la población que será beneficiaria de la obra a ejecutar. La construcción de una vía de mejores condiciones, siempre implicará un poco de sacrificio para algunas personas que talvez sean afectadas en sus terrenos; pero cuando hay conciencia de que es más lo que se va a ganar y que la unión de todos los usuarios conseguirá muchos beneficios y que será una herencia de un mejor nivel de vida para las futuras generaciones, justifica el esfuerzo y la colaboración.
- Interviene el Ing. Apunte e invita a los presentes a participar con preguntas y manifestar sus inquietudes.

- Interviene la Sra. Lady Quinde y pregunta qué pasará con el adoquín existente en el área poblada de la Comuna de San Miguel, de igual forma con las alcantarillas existentes.
- El Ing. Ruiz responde que, si se retirará el adoquín y se colocará hormigón rígido, las alcantarillas se mantendrán, y se hará un buen mantenimiento solucionando el asunto del drenaje, de igual manera se conservarán las veredas y bordillos del área poblada de San Miguel.
- Interviene el señor Jimmy Anastasio, quisiera ver un plano de cómo quedaría el Diseño de la vía.
- El Ing. Ruiz responde que el Diseño está en proceso de aprobación y mientras eso no suceda no podemos presentar un plano definitivo, pero que es cuestión de poco tiempo y que es seguro que las características del Diseño explicado se mantendrán.
- El Ing. Apunte solicita al Ing. Ruiz detalle de la Señalización.
- El Ing. Ruiz explica que, dentro de la señalética, la vía tendrá, tachas, balizas, será una señalética de primer orden. No tendrá alumbrado.
- Interviene el señor Aurelio Zapata y manifiesta que los terrenos que serán afectados tienen parcelas.
- El Ing. Apunte manifiesta que el área a expropiar no pasa de los 6000 metros, repartidos entre los 3 predios, y la afectación será mínima. Posteriormente se coordinará para la expropiación.
- Interviene la Sra. Susana Ávila, y pregunta en qué tiempo se estima que se construirá la vía, y si se contratara mano de obra local.
- El Ing. Ruiz responde que más o menos unos 6 meses después de la aprobación del estudio que sería máximo en un mes. La mano de obra local generalmente interviene en un 30 % del total requerido.
- Interviene el Sr. Mauricio Flores, y pregunta por qué se pretende expropiar parte de los terrenos que están antes y después del puente existente.
- El Ing. Apunte responde que, el Diseño Geométrico y Normas técnicas modernas, necesita ampliar la vía por razones de visibilidad y por seguridad antes y después del puente, más siempre se busca que la afectación sea la menor posible. Recalca que la ejecución de un proyecto vial siempre trae más beneficios, que la final genera desarrollo social y económica, la plusvalía de los terrenos también es un beneficio muy importante.
- Interviene el Sr Jimmy Anastasio, quien se dirige a sus compañeros comuneros y les invita a colaborar y sacrificar algo, apoyar al proyecto.
- Interviene la Sra. Cristina Zapata, manifiesta que muchas personas no tienen escrituras de sus predios, y que eso podría ser un inconveniente para que sean considerados para un reconocimiento económico por las expropiaciones, invita a los compañeros se preocupen en registrar los documentos necesarios en el Municipio.



Sin más intervenciones, el Señor Aurelio Zapata, agradece a todos los presentes su participación y da por terminada la reunión.

Para constancia de todo lo descrito anteriormente, firman los miembros de la mesa directiva.

Sr. Aurelio Zapata

PRESIDENTE

COMUNA SAN MIGUEL DEL MORRO

C.I.

Ing. Marco Apunte Ordoñez

CONTRATISTA

C.I. 1704146784

Ing. Byron Ruiz López

TECNICO VIAL

C.I. 1704878881

Ing. Sofía Macías

TECNICO AMBIENTAL

C.I.

Fuente: Comunidad “San Miguel de Morro”

Anexo G. Reglamento interno de la comunidad ancestral de San Miguel Del

0319 (125)

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

CONSIDERANDO:

Que, se ha presentado en este Ministerio la documentación requerida para el otorgamiento de personería jurídica y aprobación del Reglamento Interno de la Comuna "SAN MIGUEL DEL MORRO", ubicada en la parroquia el Morro, cantón Guayaquil, provincia del Guayas;

Que, mediante oficio N° 307 de 10 de julio de 1991, el Director Provincial Agropecuario del Guayas, emite informe favorable;

Que, mediante Memorando N° 1011 DEC/DOC de 28 de diciembre de 1991, el Director Nacional de Desarrollo Campesino, emite informe favorable;

Que, mediante Memorando N° 490 de 15 de junio de 1992, el Delegado de la Dirección Jurisdiccional, previa inspección en el asentamiento tradicional de la Comunidad Campesina, también emite informe favorable, y,

En uso de las facultades que le confiere el Art. 128 de la Ley de Reforma Agraria, en concordancia con los Arts. 3 y 4 de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas,

ACUERDO:

Art. 1.- Aprobar el Reglamento Interno y otorgar personería jurídica a la Comuna "SAN MIGUEL DEL MORRO", ubicada en la parroquia del Morro, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, sin ninguna notificación.

Art. 2.- Calificar como comuneros que integran esta organización a todas las personas hombres y mujeres, mayores y menores de edad, que viven en el centro poblado o dentro del asentamiento de esta Comunidad y que constan en la nómina que se anexa al expediente respectivo.

Art. 3.- Disponer que se tome nota del particular en el Registro General de Comunas, que para el efecto lleva la Dirección Nacional de Desarrollo Campesino de esta Secretaría de Estado.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.-

Dado en Guayaquil, a **24 JUN. 1992**.

Ing. Ricardo Salas Gante
MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

JAP/
JAA/SM/epc
92-08415
H.C. 1547

CERTIFICO QUE ESTA COMPULSA ES
IGUAL A LA COPIA
Guay. 2 Febrero 2010

(Firma)

Morro

REGLAMENTO INTERNO DE LA PRE COMUNA "SAN MIGUEL DEL MORRO"
PARROQUIA MORRO, CANTON GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS

CAPITULO I

DE LA CONSTITUCION, DOMICILIO Y FINES DE LA COMUNA

Art. 1. La Pre Comuna "San Miguel del Morro" de la parroquia Morro, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, por haber cumplido con todos los requisitos exigidos por la Ley de Organización y Regimen de las Comunidades Campesinas, cuyo principal objetivo es de integrar a su seno a todos los habitantes mayores de edad; sean estos hombres o mujeres, con la finalidad de integrar solidariamente al progreso material, cultural y socio económico de esta comunidad.

Art. 2. Fines de la Comuna :

- a) Elevar el nivel de vida de sus miembros en base de la acción conjunta de todos los comuneros;
- b) Procurar su integración socio económica y su participación activa en la vida del país;
- c) Mantener la solidaridad entre los comuneros, como medio para preservar la paz, la armonía y la tranquilidad en el seno de la Comuna;
- d) Organizar y mantener servicios de asistencia social, de enfermedad, fallecimiento y contribuciones económicas de los comuneros, cuando ocurran circunstancias emergentes;
- e) Conseguir asistencia técnica / crediticia de instituciones nacionales o extranjeras encargadas de programas de desarrollo de la comunidad;
- f) Mantener mediante el trabajo comunitario y la autogestión en buen estado los establecimientos educativos: pre primario, primario y de nivel medio, centros deportivos y de recreación;
- g) Establecer granjas demostrativas para la capacitación práctica de los comuneros con el propósito de mejorar las técnicas agrícolas;

* 2 *

(40)

h) Establecer la coordinación de instituciones estatales de desarrollo para la creación de obras de infraestructura; así como el mantenimiento de servicios indispensables para la comuna, como agua potable, caminos y otros servicios comunales;

i) Adoptar las medidas necesarias para que las viviendas de los comuneros se construyan sujetándose a las normas de higiene y salud.

CAPITULO II

DE LOS ORGANOS ADMINISTRATIVOS DE LA COMUNA

Art. 3. Los organismos que rigen a la Comuna en su administración son :

- a) Asamblea General;
- b) El Cabildo; y,
- c) Las comisiones especiales.

Art. 4. LA Asamblea General: Es la máxima autoridad de la Comuna y se integrará con todos a la mayoría de comuneros asistentes hombres y mujeres mayores de edad y cuyos nombres consten en el Registro Comunal.

Art. 5. La Asamblea General será convocada por el Presidente de la Comuna, en forma ordinaria se reunirá una vez por año en el mes de Diciembre y extraordinariamente cuando las necesidades y las circunstancias lo determinan.

Art. 6. Son atribuciones y deberes de la Asamblea General.

- a) Elegir a los miembros del cabildo y de crearlo necesario, tres vocales principales y tres suplentes;
- b) Aprobar el ingreso de nuevos comuneros y la exclusión de comuneros sancionados, en ambos casos previo al dictámen del Cabildo;
- c) Integrar las Comisiones que sean necesarias para la buena marcha de la comuna, presidido por los vocales principales designados por la misma Asamblea General;
- d) Conocer y resolver el Plan Anual de actividades ,

* 3 *

3

así como el informe de labores desarrolladas por el Cabildo y sobre el movimiento de la caja comunal, los que serán puestos a consideración de la Asamblea por el Presidente del Cabildo: y,

f) Aprobar los contratos relacionados con la comuna, para lo cual podrá reunirse la Asamblea General extraordinaria en cualquier época del año. \

g) Integrar los Comités Comunales o especiales, para asegurar el éxito en el desarrollo de las actividades productivas de la comuna, así como la coordinación, planificación y evaluación de las actividades intercomunales de los diferentes Comités: Dichos comités serán de Crédito, Comercialización Abastecimiento e insumos; y, otros que posteriormente podrán nombrarse.

Art. 7. El Cabildo es el órgano administrativo y representativo de la Comuna, estará integrado por el Presidente, el Vicepresidente, el Tesorero, Síndico y el Secretario.

Art. 8. La elección del Cabildo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 1 de la Ley de Comunas, se llevará a efecto en el transcurso del mes de Diciembre de cada año, con la presencia del señor Jefe Político del Cantón.

Art. 9. La elección del Cabildo se realizará con la intervención de los comuneros, hombres y mujeres, debidamente escritos en el respectivo Registro mediante papeletas o pronunciándose verbalmente. Inmediatamente de terminadas las elecciones se efectuará los escrutinios, sobre cuyo resultado se dará a conocer al Ministerio de Agricultura y Ganadería, enviando copia certificada del Acta, a fin de que surta su aprobación. El primero de Enero subsiguiente a dicha elección se posesionará el nuevo Cabildo en acto solemne al que asistirán todos los comuneros, y donde deberán recibir toda la documentación y balances económicos respectivos.

Art. 10. Son atribuciones y deberes del Cabildo.

a) Formular proyectos y planes de trabajo, que contri

* 4 *



buyan al desarrollo productivo y social de la Comuna: como caminos vecinales, carreteras, vías de acceso, calles, electrificación, albarradas, construcción de aulas escolares, mantenimiento de locales escolares y comunales, juegos recreativos, espacios verdes, etc, para lo cual deberá solicitar la intervención y apoyo del Ministerio de Agricultura y Ganadería, Instituciones de Desarrollo Seccionales, Provinciales, Nacionales e Internacionales.

- b) Supervigilar el fiel cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Organización y Régimen de las Comunidades Campesinas, del Estatuto Jurídico y del presente Reglamento interno, así como también las resoluciones de la Asamblea General y del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
- c) Elaborar el presupuesto económico anual y someterlo a consideración de la Asamblea General;
- d) Aceptar y recibir donaciones y legados que hagan en favor de la Comuna;
- e) Adoptar las medidas aconsejadas para el cobro de cuotas a los comuneros morosos
- f) Establecer y mantener un sistema de control que garantice la Seguridad, el orden y la tranquilidad de los comuneros y de sus propiedades, organizando el servicio de rondas sobre todo nocturnas con el concurso de todos los moradores varones, incluyendo a los miembros del Cabildo y establecimiento de los calendarios mensuales y/o semanales de turnos obligatorios;
- g) Organizar y supervigilar las actividades colectivas de la Comuna;
- h) Conocer, estudiar y resolver sobre toda queja y reclamo que se presentare, en relación con los asuntos de la Comuna, buscando mantener siempre la armonía entre los comuneros;
- i) Responder por la administración de la Comuna en

* 5 *

en general, así como también por despilfarro y =
malversación que cometieren con los fondos de la
Caja Comunal:

- j) Representar judicial, extrajudicialmente y en todos los actos y contratos a la Comuna, debiendo también defender la integridad de su territorio y velar por la seguridad y conservación de todos los bienes del patrimonio comunal.

CAPITULO III

DE LOS DIGNATARIOS DEL CABILDO

Art. 11. DEL PRESIDENTE

Son atribuciones y deberes, además de las que constan en el artículo 19 de la Ley de Comunas las siguientes

- a) Disponer con su firma o verbalmente el cumplimiento de las actividades inherentes a las Comisiones nombradas por la Asamblea General;
- b) Conocer y presidir las Asambleas Generales y las sesiones del Cabildo elaborando el correspondiente Orden del día, puesto en consideración, la sala dará la aprobación;
- c) Legalizar con su firma, las actas, comunicaciones, partidas de inscripción de los Comuneros y más documentos o actividades relacionadas con la Comuna;
- d) Autorizar con su firma los gastos hasta por Diez mil sucres; en caso de gastos mayores, se requerirá de la aprobación del Cabildo y de la Asamblea;
- e) Supervigilar mensualmente la contabilidad económica de la Caja Comunal y Balances Trimestrales, dejando copias en el Cabildo, informando en Asamblea General;
- f) Extender conjuntamente con el Tesorero, los valores para el cobro de cuotas y otros ingresos en favor de la Comuna, los mismos que serán depositados por el Tesorero en una Cuenta Bancaria más cercana

* 6 *

- (36)
- g) Supervigilar la ejecución de los trabajos programados y velar por el buen mantenimiento de las obras realizadas;
 - h) Cuidar que se cobren a tiempo e ingresen a la Escuela de la Comuna, las cuotas y demás valores de la entidad;
 - i) Suscribir las Actas de Sesiones del Cabildo y Asambleas generales en compañía del Secretario de la Comuna, así como también todas las comunicaciones, inventarios, balances, cheques, actas transaccionales, etc.;
 - j) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas, del Estatuto jurídico, Reglamento Interno, así como Acuerdos y Resoluciones emanadas del Cabildo, Asamblea General y del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 12. DEL VICEPRESIDENTE.

Son atribuciones y deberes:

- a) Sustituir al Presidente en oportunidad emergente y ejercer sus funciones en caso de falta, ausencia temporal o excusa definitiva;
- b) Ayudar en la administración de la Comuna cuando le compete al Presidente, presentando su respectivo informe; y,
- c) Cumplir con la integración y coordinación de los Comités Comunales y Comisiones Permanentes y Especiales para la buena marcha de la Comuna.

Art. 13. DEL TESORERO.

Sus atribuciones y deberes:

- a) Llevar con exactitud y claridad la contabilidad de la Comuna;
- b) Recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias y demás ingresos que corresponden a la Comuna por cualquier concepto, otorgando los correspondientes recibos y depositando dichos valores en una Cuenta Bancaria, para mayor seguridad y garantía;
- c) Guardar dineros, valores y más bienes de la Comuna

* 7 *

bajo su responsabilidad personal y económica, rindiendo Pianza Personal o Hipotecaria, si así lo resuelve el Cabildo:

- d) Presentar al Cabildo o a la Asamblea General, un informe sobre el movimiento de la Caja Comunal, con los respectivos comprobantes y justificativos: así como el informe mensual de los morosos de la comuna;
- e) Será responsable solidario con el Presidente de la Comuna, de los fondos de la Caja Comunal, administrados por él, sean estos libreta de Ahorro y Cuenta Corriente, etc.
- f) Se dispone que el Tesorero maneje una caja chica para gastos administrativos para una cantidad no mayor de S/.20.000,00 de lo que deberá informar a la Asamblea General mensualmente; pasado esta cantidad, o sea de mayor cuantía, deberá ser autorizado por la Asamblea General :
- g) Será responsable solidario con el Presidente de la Comuna, los fondos sociales que deposite en una Libreta de Ahorros en el Banco Nacional de Fomento Sucursal en Guayaquil, cuyo 25% de las recaudaciones ordinarias de la Comuna, para lo cual el Comité Permanente de lo Social y ayuda mutua, los que deberán darle el uso debido a estos fondos:
- h) Organizar y actualizar con claridad y oportunidad los inventarios de todos los bienes muebles, inmuebles, equipos, etc, de la comuna, sujeto a lo dispuesto en el artículo 94 del Código de Procedimiento Penal.

Art. 14. Son atribuciones y deberes:

- a) Cuidar y vigilar en estrecha colaboración con el Presidente, que no se cometan arbitrariedades en el seno de la Comuna;
- b) Velar por el fiel cumplimiento de la Ley de Comunas, del estatuto jurídico, del reglamento interno y de las Resoluciones de la Asamblea General, del Cabildo y del Ministerio de Agricultura y Ganadería:

* 8 *

- c) Asesorar e intervenir en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales, relacionado con los intereses de la Comuna;
- d) Fiscalizar las operaciones de Tesorería e informar mensualmente de ello al Cabildo en Asamblea General;
- e) Velar porque la comuna reine la armonía, la cordialidad y se cultive plenamente el espíritu de solidaridad;
- f) Dar sugerencias al Cabildo para el mejor movimiento administrativo de la comuna;
- g) Asistir puntualmente a las sesiones; y,
- h) Supervigilar por la integridad y conservación de sus recursos naturales, así como del patrimonio comunal.

Art. 15. DEL SECRETARIO.

Atribuciones y deberes.

- a) Convocar a sesiones generales del Cabildo por orden del Presidente y actuar en ello con puntualidad y diligencia;
- b) Llevar ordenadamente el Libro de Actas, Comunicaciones, el Registro de Comuneros, Encuestas y Censo en general, así como estadísticas generales de producción, etc.
- c) Es el responsable de los Archivos de la Comuna;
- d) Conferir copias previa autorización del Presidente del Cabildo, sobre todo cuando se trate de asuntos de interés comunales;
- e) Coordinar sobre las comunicaciones y relaciones interinstitucionales que mantienen las Comisiones Permanentes y Comités Comunales, así como preparar previamente la agenda de los puntos más importantes de las sesiones;
- f) Organizar y llevar el Registro de Comuneros, debiendo informar periódicamente al Ministerio de Agricultura y Ganadería, sobre la salida e ingresos de los Miembros de la Comuna, asimismo informe de actividades de fin de año, en unión al Presidente, enviando anualmente al Ministerio de Agricultura y

* 9 *

Ganadería, incluso el inventario de los bienes comunales:

- g) Las demás que señale la ley, el estatuto, este reglamento, resoluciones o sus superiores.

CAPITULO IV

Art. 16. COMISIONES ESPECIALES:

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 17 literales A/ y G) de la Ley de Comunas Campesinas, se aprueba crear las siguientes comisiones:

1. Comisión de Elaboración de Planes de Trabajo en coordinación con funcionarios del Ministerio de Agricultura y Ganadería y de otros organismos competentes, para adquirir créditos blandos nacionales e internacionales, estableciendo Seminarios de Capacitación Agropecuaria y coordinar la comercialización de los productos para evitar la especulación.
2. Comisión de Terrenos para regular la estabilidad de posesiones, tanto de fincas como de solares habitacionales e incluso el levantamiento topográfico del perímetro urbano o centro poblado de la comuna.
3. Comisión de Ornato y mantenimiento del Cementerio, realizando cuerpo de bóvedas y formar avenidas con plantas forestales y ornamentales desde el centro poblado al cementerio.
4. Comisión de Socorro y Fondo Mortuario se encargará de adquirir una funeraria y prestar ayuda en caso de verificar la necesidad y el fallecimiento de alguno de sus asociados.
5. Comisión Social y Deprote con aspiración de adquirir representación jurídica a base de unificaciones de organizaciones deportivas que garantice el Ministerio de Educación y Cultura.
6. Comisión de Control, supervigilará la movilización de toda especie de semovientes en coordinación

* 10 *

32

ción con el señor Inspector Municipal, la misma que informará en Asamblea General.

7. Son parte de las comisiones dos Miembros del Cabildo que lo integran, y dos miembros más elegidos por la Asamblea General, los que deberán cumplir funciones específicas. Estas son las comisiones: Agua Potable y Salubridad, Educación, Deportes y Recreación, Agropecuario, Vivienda y Ornato, Asuntos Sociales y ayuda mutua.

8. Las comisiones permanentes tendrán: Presidente, Vicespresidente, Tesorero y Secretario: los mismos que informarán de sus gestiones y actividades a la Asamblea General.

9. Estas comisiones permanentes deberán manejar una caja chica hasta por S/. mensual, según lo determine la Asamblea General.

CAPITULO V

Art. 17 DE LOS COMUNEROS.

Son miembros de la Comuna:

- a) Todas las personas mayores y menores de edad, hombres y mujeres, nacidos o radicado en territorio que comprende el Recinto "San Miguel del Morro" que se encontraren inscritos en el Libro de Registro de la Comuna;
- b) Los descendientes de comuneros que vivan en la Comunal, legalmente inscrito;
- c) Las personas extrañas que contrajeran matrimonio con un miembro de la Comuna y que fuere aceptado por la Asamblea General.

Art. 18 Son deberes de los Comuneros:

- a) Participar del aprovechamiento de los recursos naturales, usufructo de la tierra de labranza, bienes y servicios que disponga la comuna;
- b) Elegir y ser elegido para cargos en el Cabildo y demás comisiones, sin remuneración alguna, toman-

* 11 *

do en cuenta un año calendario de su afiliación a la Comuna:

- c) Formular cualquier petición o reclamos verbal o escrito ante el cabildo o la asamblea general;
- d) Recibir ayuda y servicios asistenciales sociales en situaciones difíciles y de calamidad personal, para lo cual recurrirán a la Comisión de lo Social, la que lo tendrá de acuerdo a sus posibilidades y en el cumplimiento al presente Reglamento Interno;
- e) La comuna dispondrá de la distribución de la tierra para el usufructo y la explotación agropecuaria, de acuerdo al número de familia y/o de comuneros, con forme lo determina el literal f) del Artículo 17 de la Ley de Comunas en vigencia.

Art. 19. OBLIGACIONES DE LOS COMUNEROS:

- a) Respetar y cumplir las disposiciones de la Ley de Organización y Régimen de las Comunidades Campesinas, del Estatuto Jurídico y del presente Reglamento interno, así como de las Resoluciones adoptadas por el Cabildo, la Asamblea General y del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
- b) Asistir puntualmente a las Asambleas Generales, Ordinarias y Extraordinarias y aceptar disciplinadamente el mandato democrático de la Asamblea General;
- c) Inscribirse en el Registro de Comuneros y conjuntamente con toda la familia en el Registro Comunal;
- d) Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias que el Cabildo impusiera de conformidad con el Artículo 17 de la Ley de Comunas;
- e) No realizar entre sí, ni con extraños a la Comuna, ventas, permutas o arriendos, u otras formas de traspaso o formas de explotación de la tierra de bienes comunales;
- f) Están obligados a mandar a sus hijos a la Escuela, Colegio, Centros Artesanales y de Cultura Popular;
- g) Cooperar con el cumplimiento de obras de interés comunitario, y de contenido social, organizados y dirigidos por el Cabildo;

* 12 *

(30)

h) Vivir en paz y armonía con la familia y con los demás miembros de la comunidad, demostrando respeto y espíritu de solidaridad, para encontrar desarrollo, superación, justicia y libertad:

i) Aportar sugerencias válidas para la superación comunal:

j) Por una sola vez al año los comuneros de el Recinto "San Miguel del Morro" contribuirán con la cantidad de S/. por cada socio por las festividades de Aniversario de la Comuna:

k) Solicitar al cabildo el permiso respectivo para la posesión de solares para viviendas, conforme lo determina el literal f) del Artículo 17 de la Ley de Comunas:

l) Toda construcción que se realice dentro del área urbana de la comuna, será previo a informe favorable de la Comisión respectiva y se sujetará al siguiente reglamento: 1. Respetar la línea de fábrica: y, 2. Dejar el respectivo soportal.

Art. 21. Cualquier dificultad que sugiere entre los comuneros por el uso y goce de los bienes colectivos, será conocido en primera instancia por el Cabildo y la Asamblea General respectivamente, y si estas resoluciones no son a satisfacción, el comunero apelará al Ministerio de Agricultura y Ganadería, cuyo fallo será definitivo.

DE LOS DERECHOS DE LOS COMUNEROS

Art. 22. Son los socios fundadores de 60 años de edad y socias de 40 años, verificados con certificados con certificados de nacimiento, los que serán exonerados de las contribuciones económicas obligatorias, quedando como socios de honor con los mismos derechos y consideraciones.

Art. 23. Al fallecer un socio o cónyuge de la Comuna, al momento entrará en función la Comisión de Beneficio Social y Socorro, recaudando cuotas voluntarias de la ciudadanía.

• 13 •

nía y el Cabildo de la Comuna, de inmediato hará la entrega formal al doliente o al representante del = fallecido.

Art. 24. Al representante en caso de un osocio que se encuentre en estado de gravedad y de suma necesidad, con previo conocimiento del Cabildo, puede efectuarse traspaso = parcial de sus bienes a un familiar más allegado, reconociéndoles sus derechos correspondientes y en caso de no ser posible, la Comuna asumirá dicha responsabilidad, de efectuar la liquidación de sus bienes para el debido control.

Art. 25. Posesión de Comuneros Fundadores, los derechos de sus fincas de conformidad a los certificados de posesión = del poseedor, serán considerados en traspaso a un familiar que le corresponda por derecho de sanguinidad, con sanguinidad y afinidad, residente en la Comuna con intervención del Cabildo.

Art. 26. Los comuneros tienen derecho de adquirir un certificado de posesión de sus fincas, que le otorgará la comuna verificando que el socio haya cumplido a cabalidad con = las disposiciones reglamentarias establecidas en el Reglamento Interno y de la Ley de Comunas.

Art. 27. En cumplimiento con las disposiciones del Artículo 17 = literal f) de la Ley de Comunas, los comuneros efectuarán la distribución de parcelas para cultivarlas de inmediato con el apoyo del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley de Comunas.

Art. 28. Al existir exploración o explotación de minerales de = cualquier especie dentro del perímetro de la comuna, percibirá el derecho de ocupación del suelo una subvención y el Fisco el derecho del subsuelo, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Minería.

Art. 29. Solicitar al Ministerio de Agricultura y Ganadería, la estabilidad de Seminarios de Capacitación Campesina Agropecuaria, Medicina Veterinaria, con aplicaciones de = adquirir un Colegio Técnico Agropecuario, para que la = niñez no se quede estacionado en la instrucción primaria.

* 14 *

Art. 30. Salubridad con agua potable, rehabilitación del nozo sellado en la población de excelente calidad, que el Ministerio de Agricultura y Ganadería intervenga ante el INPA para el funcionamiento de un Subcentro de Salud.

Art. 31. Cooperar en la construcción, reparación y mantenimiento de obras y servicios comunitarios de beneficio social organizados y dirigidos por el Cabildo.

Art. 32. Dar aviso a los Miembros del Cabildo cuando deban trasladarse temporalmente a otro lugar, a fin de que no pierda los derechos y ni la calidad de Comuneros, siempre que dicha ausencia pase de dos años, perderá los derechos y la calidad de comunero.

Art. 33. Prestigiar el nombre de su comunidad, observando buena conducta, sentido de colaboración y de responsabilidad en sus relaciones con las demás personas, demostrando buenos hábitos, acrisolada honradez y solvencia moral, tanto en actos públicos como privados, dentro y fuera de la comunidad.

CAPITULO VI

DEL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOS BIENES Y FOM LOS COMUNALES

Art. 34. De las Asambleas Generales y de las Sesiones del Cabildo :

a) La Asamblea General para la elección del Cabildo, se llevará a efecto en el mes de Diciembre de cada año, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley de Comunas, también se efectuarán Asambleas Extraordinarias, convocadas por el Presidente de la Comuna de acuerdo con los requerimientos y necesidades.

Art. 35. Tanto las Asambleas Generales como las sesiones del Cabildo, se realizarán de la siguiente manera :

* 15 *

Art. 36. DE LOS LIMITES DE LA PRE COMUNA "SAN MIGUEL DEL MORRO"

La Pre Comuna "San Miguel del Morro" de la parroquia Morro, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, cuenta con un Plano Topográfico del territorio en actual asentamiento, en el que consta los siguientes linderos.:

N O R T E : San Juan

S U R : Sitio Nuevo, Posito.

E S T E : Hacienda Nyalán, Santo Domingo

O E S T E : San Antonio.

* 16 *

CAPITULO VII
DE LAS SANCIONES

(26)

Art. 37. Las decisiones de la Asamblea General, obligan a todos los afiliados presentes o ausentes, así como el presente reglamento interno serán respetados.

Los comuneros que infringieren la Ley de Organización y Régimen de las Comunidades Campesinas, el Estatuto jurídico o que no cumplieren con sus deberes, según de la gravedad de la falta en que incurran y de acuerdo con el grado de reincidencia en la Comisión de las mismas, con las siguientes penas:

- a) Amonestación en privado por parte del Cabildo;
- b) Amonestación en público y multa de
- c) Suspensión de los derechos de Comunero por el tiempo de tres meses a un año, según el criterio del Cabildo y con la aprobación de la Asamblea General.

Art. 38. Los comuneros podrán ser sancionados por las siguientes causas :

1. Por incumplimiento injustificado y culpable del cargo de la Comisión o trabajo asignados por la Asamblea, el Cabildo y por el Presidente;
2. Por notoria negligencia y mala voluntad en el desempeño del cargo y funciones encomendadas;
3. Por propiciar o participar en acuerdos, contratos o arreglos que lesionen los intereses de la Comuna;
4. Por comportamiento incorrecto durante las sesiones y/o reuniones que se realicen en la Comuna;
5. Por faltamiento de palabra u obra a los miembros del Cabildo;
6. Por provocar o cometer actos que alteren el orden, la seguridad y la vida armónica de la comunidad;
7. Por destruir u obstaculizar los servicios comunitarios;
8. Por morosidad en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, así como de las multas impuestas por el Cabildo o la Asamblea General;
9. Por no participar con diligencia y oportunidad en las asambleas, reuniones y mingas promovidas por el Cabildo o sus personeros, encaminadas al mejoramiento y superación de la Comuna;
10. Por no concurrir a votar en las elecciones del Cabildo.

• 17 •

Art. 39. Los comuneros serán sancionados con la exclusión de la comuna por reincidencia en la comisión de las faltas constantes en el artículo que precede y en cuyo caso perderán todos sus derechos en la Comuna.

De igual manera serán sancionados con igual pena los comuneros que, sin causa justa no envíen a la Escuela a sus hijos.

Art. 40. Cuando se trate de la exclusión de un comunero, el Cabildo emitirá su dictamen escrito, el que será sometido a la Aprobación de la Asamblea, todo lo actuado se remitirá al Ministerio de Agricultura y Ganadería, para su estudio y resolución definitiva.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 41. Ningún comunero deberá presentar pleito ni reclamo judicial alguno en contra de la Comuna ni de su cabildo y la Asamblea General, sólo estos dos organismos hubieren negado sin causa justa la queja, demanda o reclamación, el comunero podrá acudir ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 42. Cuando falleciere un socio o cónyuge de la Comuna, la bandera de la institución comunal, será izada a media asta durante tres días en señal de duelo, a la vez el Cabildo entregará un Acuerdo de Condolencia al familiar del doliente o representante.

Art. 43. Todo convenio sobre precrito que exista relacionado a posesiones particulares dentro de la perimetral de la comuna, quedará sin efecto y una vez aprobado el Reglamento Interno por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, los posesionarios particulares pagarán las contribuciones correspondientes por la ocupación de la tierra comunal, de acuerdo a la cantidad de hectáreas cultivadas, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 17 literal h) de la Ley de Organización y Régimen de las Comunidades Campesinas.

Art. 44. La pre/comuna "San Miguel del Morro" por facultad de

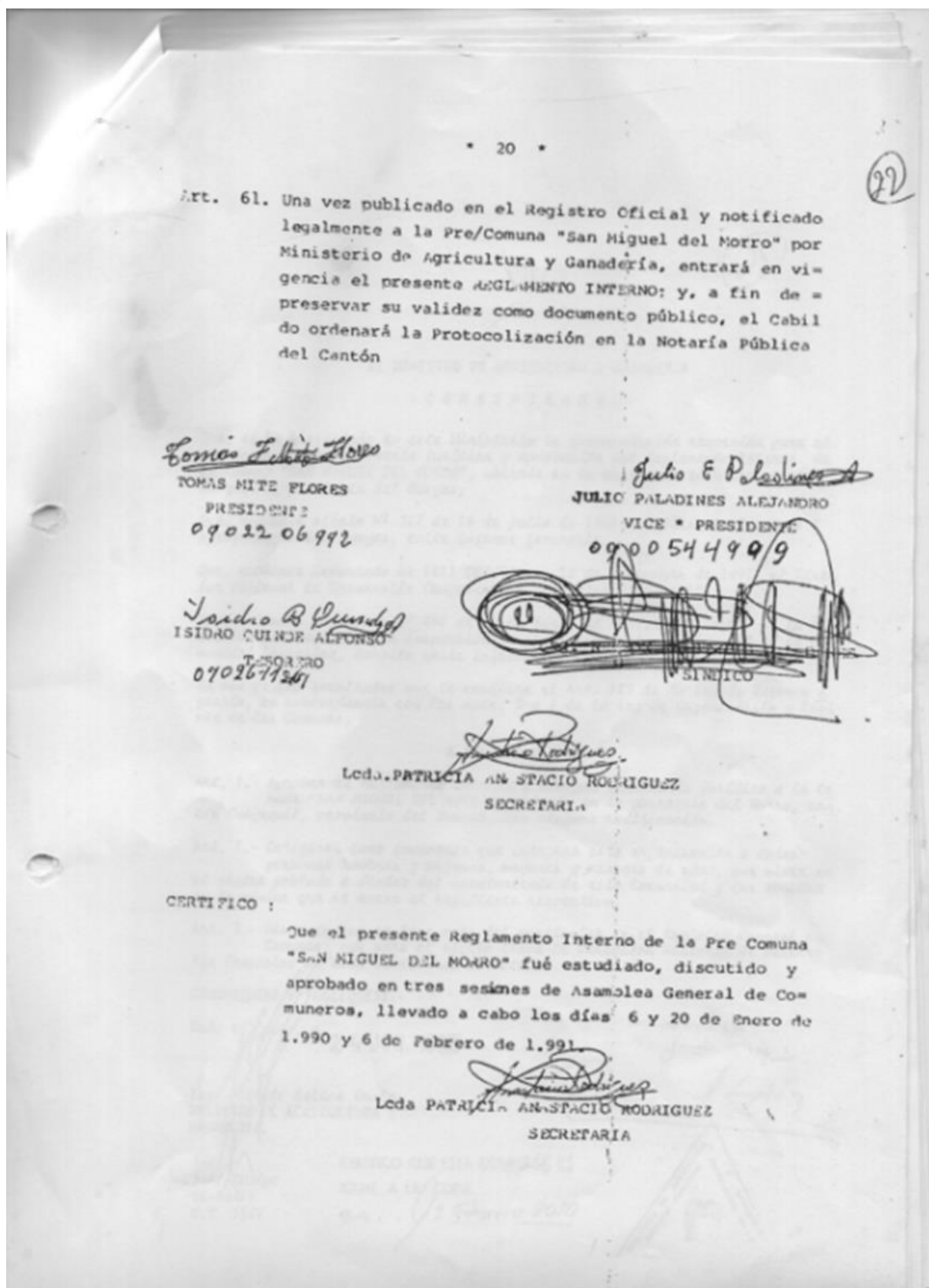
* 18 *

la ley, revertirá la tenencia de la tierra de quienes arbitrariamente hayan tenido solo para explotación de madera, sin contribuir a la comuna y no hayan cultivado el 50% del área. Será revertido a la Comuna, distribuidas y entregadas a comuneros que la cultiven; y, si este, al término de un año, no ha dado fiel cumplimiento, la Comuna entregará a quien la trabaje con responsabilidad.

- Art. 45. La Pre/comuna "san Miguel del Morro" demarcará el perímetro urbano del centro poblado y realizará el Plano de Urbanización, en cumplimiento del artículo 7 del Estatuto jurídico literal e) al existir corrales, sementeras, etc., que obstaculicen las calles principales serán reubicadas externamente del perímetro urbano.
- Art. 46. La comuna con aprobación de Asamblea General entregará Uniones Asociativas, Empresas Comunitarias, Empresas Mixtas con la base del capital tierra y agua de la Comuna con la regulación respectiva, de acuerdo a los recursos físicos y naturales.
- Art. 47. Toda persona particular que haga uso del suelo comunal por distintos conceptos pagará una contribución a lo dispuesto en el artículo 17 literal h) de la Ley de Comunas.
- Art. 48. Toda posesión cultivada está amparada por la ley de Desarrollo y Fomento Agropecuario, de posesiones y del I.C.R.A.C, desde luego siendo solicitada oficialmente a la Comuna.
- Art. 49. La Comuna cuando se trate de un acto u obra social, solicitará colaboración a las demás instituciones locales, cantonales, provinciales y nacionales.
- Art. 50. La comuna solicitará la colaboración de los dueños de las dependencias de bebidas gaseosas, que durante las horas de sesiones de la comuna, no deben funcionar y si éste hiciere caso omiso, se pondrá a conocimiento de las Autoridades superiores correspondientes.
- Art. 51. Al extraer madera de las montañas se evaluará el rendimiento de cada planta, según la cantidad y calidad, se fijará la contribución económica para la Comuna, de conformidad a la Ley de Regulación Forestal.

* 19 *

- Art. 52. Toda posesión explotada en los bosques, será destinada para forestación del PLAN BOSQUE, mediante el plano = respectivo, con las posibilidades de dar fuentes de = trabajo. (B)
- Art. 53. La comuna gestionará ante el Banco Central del Ecuador para adquirir un Centro Comunal funcional, en beneficio de la Comunidad y otras mejoras.
- Art. 54. En caso de orfandad y situación económica exigua del socio, la comuna ayudará y al fallecer, la comuna con el 50% para la mortuoria.
- Art. 55. La Comuna obtendrá el Escudo de la institución comunal con su bandera y su respectivo estandarte.
- Art. 56. La institución comunal grabará letra y música del Himno de la Comuna, con las características de merecimientos originales.
- Art. 57. El presente Reglamento Interno entrará en vigencia, = tan pronto como sea aprobado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería y sus disposiciones se dará a conocer de inmediato a los Miembros de la Comuna en Asamblea General de Comuneros, la que será expresamente convocada por el Presidente del Cabildo.
- Art. 58. Este reglamento podrá ser reformado después de 4 años de su aprobación por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería, siempre que las exigencias para la buena administración de la Comuna, así lo requiera y previa a la Resolución de la Asamblea General.
- Art. 59. El Presidente del Cabildo en nombre y en representación de éste, podrá intervenir en cualquier asunto que no = siendo de incumbencia de otro organismo, se relacione = con la defensa de los intereses de la Comuna y sobre la cual informará a la Asamblea General, a fin de que se = considere si ha obrado de conformidad con las disposiciones legales.
- Art. 60. El presente REGLAMENTO INTERNO, será reformado siempre que las exigencias sociales y legales así lo exijan = en beneficio de la administración de la Comuna, previo a la aprobación de la Asamblea General.



Fuente: Comunidad "San Miguel de Morro"