ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO PARA LA VIA SIMON BOLIVAR-LORENZO DE GARAICOA, EN EL CANTON SIMON BOLIVAR DE LA PROVINCIA DE GUAYAS

CONSORCIO VIA SIMON BOLIVAR

INFORME DE EXPROPIACIONES

Elaborado por:

Econ. Freddy Javier Santamaría Herrera

Especialista Socioeconómico

Junio del 2024

CONTENIDO

1 ANTECEDENTES 4

2 OBJETIVO 4

3 ALCANCE 5

4 MARCO LEGAL 5

4.1 Constitución de la República del Ecuador 5

4.2 Ley de Caminos 5

4.3 Ley Sistema Nacional de Infraestructura Vial transporte terrestre 7

4.4 Reglamento Ley Sistema Infraestructura Vial del transporte terrestre 8

4.5 Código Civil 9

4.6 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) 10

4.7 Código de Procedimiento Civil 12

4.8 Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Simón Bolívar para el Bienio 2020 – 2021. 12

5 METODOLOGÍA 15

6 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PROYECTO 16

7 PREDIOS EN INTERCEPCIÓN CON EL PROYECTO 17

8 COSTOS DE EXPROPIACIÓN 21

9 SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO EN LA COMUNIDAD 21

10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 24

11 ANEXOS 24

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1 Ubicación del proyecto 16

Figura 2 Ubicación del proyecto 17

Figura 3 Predios cercanos a la vía Simón Bolívar - Lorenzo de Garaicoa 20

Figura 4 Socialización del proyecto en el Coliseo del Recinto Santo Domingo 21

Figura 5 Socialización con los Líderes de los Recintos Santo Domingo, Zapote 1 y 2 La Julia y Los Ángeles 22

Figura 6 Entrevista en el recinto Santo Domingo 22

Figura 7 Entrevistas con los Líderes de la parroquia Lorenzo de Garaicoa 23

Figura 8 Entrevista a las Autoridades del GAD Lorenzo de Garaicoa 23

Figura 9 Entrevista a la Máxima autoridad del GAD Cantonal Simón Bolívar 24

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1. Coordenadas de Proyecto (UTM WGS84) 16

Tabla 2 Datos generales del Predio 18

1 ANTECEDENTES

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad territorial, integración y participación ciudadana, así mismo en el artículo 263 numerales 2 y 5 de la carta Magna señala que los gobiernos provinciales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de las otras que determine la ley: 2.Planificar, construir y mantener el sistema vial del ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas. 5. Planificar, construir, operar y mantener sistema de riego.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 41 literal e) señala literalmente “Art.41.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado provincial las siguientes: e) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y, en dicho marco, prestar los servicios públicos, construir la obra pública provincial, fomentar las actividades provinciales productivas, así como la vialidad, gestión ambiental, riego, desarrollo agropecuario y otras que le sean expresamente delegadas o descentralizadas, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”, y seguidamente el artículo 42 del mismo cuerpo legal indica que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado provincial: b) Planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas, esto en concordancia con el artículo 129 del mismo Código que determina que el ejercicio de la competencia de vialidad atribuida en la Constitución a los distintos niveles de gobierno, se cumplirá de la siguiente manera: “Al gobierno autónomo descentralizado provincial le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas”.

El Gobierno Provincial del Guayas, ante la necesidad de mejorar la interconectividad de la provincia, requiere realizar los “Estudios y diseños definitivos de la vía Simón Bolívar – Lorenzo de Garaicoa en el cantón Simón Bolívar, de la provincia del Guayas”.

Luego de realizar los estudios se podrá dotar a la población del cantón Simón Bolívar; con un estudio que beneficiará aproximadamente a 47.707 personas, fomentando el desarrollo productivo, agrícola y ganadero del cantón y de la provincia, por tal motivo se considera como prioritaria su ejecución.

2 OBJETIVO

Determinar las áreas en (m2) que serán afectadas por la construcción del presente proyecto ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS DE LA VÍA SIMÓN BOLÍVAR – LORENZO DE GARAICOA, EN EL CANTÓN SIMÓN BOLIVAR DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS; y establecer los costos preliminares totales necesarios para la expropiación de los predios.

3 ALCANCE

El alcance geográfico de este proyecto se circunscribe a realizar el análisis para la vía Simón Bolívar – Lorenzo de Garaicoa, en el cantón Simón Bolívar de la provincia del Guayas.

4 MARCO LEGAL

La expropiación como tal, está contemplada en la Constitución de la República del Ecuador y en otras leyes, lo cual permite su efectiva aplicación, previo el cumplimiento de las formalidades legales y en el reglamento vigente de la Ley Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre del 05 de mayo de 2017.

4.1 Constitución de la República del Ecuador

Aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente y el Referéndum aprobatorio, que se encuentra publicado en el Registro Oficial No.449. del 20 de octubre de 2008.

En el Título VI, Capítulo Sexto, Sección Segunda, Tipos de propiedad, de la Constitución de la República del Ecuador se indica en el Artículo 323 lo siguiente:

Art. 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.

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

4.2 Ley de Caminos

Firmado mediante Decreto Supremo 1351, publicado mediante Registro Oficial 285 de 7 de Julio de 1964, expidiéndose el Reglamento de aplicación de la Ley de Caminos mediante Acuerdo Ministerial No. 80 de 02 de julio de 1965, publicado en el Registro oficial No. 567 el 19 de agosto del mismo año, siendo su última reforma publicada mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 del 12 de abril del 2012, en la cual se reforman los Capítulos IV y V del reglamento en mención. Esta Ley regula el uso y conservación de los caminos públicos, para lo cual se hace referencia para las expropiaciones en los siguientes artículos:

Capítulo IV: De las expropiaciones, indemnizaciones y litigios de caminos

Art. 9.- Resolución. - La resolución de expropiación para obras viales públicas a cargo del Gobierno, o para caminos particulares, a petición del interesado, será dictado 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.

Art. 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 sufriere 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 sufriere 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.

Art. 21.- Destinación pública de caminos y senderos particulares. - de caminos y senderos particulares. - Mediante acuerdo del Ministerio de Obras Públicas, los caminos y senderos de propiedad particular, podrán destinarse al uso público, siempre que sean necesarios para unir poblaciones, o estas con carreteras, o por razones económicas. Las expropiaciones e indemnizaciones correspondientes se ceñirán a las disposiciones de esta Ley, deduciéndose de la indemnización el valor del provecho que hubiere reportado al propietario particular la explotación del camino.

4.3 Ley Sistema Nacional de Infraestructura Vial transporte terrestre

Art 19.- Derecho de vía. - Es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

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

La autoridad competente podrá ordenar la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo obstáculo que se encuentre en los terrenos que comprenden el derecho de vía. Para el cumplimiento de esta orden se aplicará el procedimiento administrativo establecido en la normativa respectiva.

Art. 21.- Dimensiones. De manera general, el derecho de vía se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles.

Para realizar construcciones sobre estos inmuebles, deberá observarse un retiro adicional que se medirá a ambos lados de la misma, desde el borde exterior del derecho de vía. El retiro consiste en un área de afección para los predios aledaños a una vía pública y que será establecido por la autoridad competente.

El ministerio rector establecerá los estándares técnicos generales para que la autoridad competente fije mediante acto normativo, el derecho de vía y los retiros en las vías de su jurisdicción y competencia.

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

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona del retiro podrán realizarse, previa autorización correspondiente, obras de reparación y mantenimiento, sin que el incremento de valor que aquellas comporten, pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Art 23.- El derecho de vía y sus condiciones de uso. Sólo, cuando se trate de la prestación de un servicio público o de interés general y no afecte a la seguridad vial, sin modificar los niveles de servicio previstos para el proyecto y de acuerdo a la clasificación de la vía, podrán realizarse obras o instalaciones en el área del derecho de vía de la carretera, previa autorización de la autoridad competente.

4.4 Reglamento Ley Sistema Infraestructura Vial del transporte terrestre

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

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

a.- Anuncio del proyecto;

b.- Certificación presupuestaria actualizada del monto de las indemnizaciones;

c.- Determinación de abscisas y coordenadas;

d.- Certificado actualizado de los predios emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón del área de influencia del proyecto; y

e.- El avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

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

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

Sección Primera

Derecho de Vía

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

Art. 42.- Determinación. - De manera general el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros.

En casos particulares de vías de mayor importancia o tipo de vías establecidas en el Capítulo II del Título I de este reglamento, se emitirá el acto administrativo que determine el derecho de vía según las especificaciones técnicas y la necesidad de la obra.

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

Art 43.- Sembradíos en general. - 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 de la entidad a cargo de la competencia de la vía.

4.5 Código Civil

Publicado mediante Registro Oficial Suplemento No. 46 del 24 de junio del 2005. Codificación 2005 – 010.

En el Título XI, del Patrimonio Familiar se indica lo siguiente:

Art. 852.- Si se expropiare, judicialmente, por causa de necesidad y utilidad pública, el inmueble sobre el que se ha constituido el patrimonio familiar, el precio íntegro de la expropiación y de las correspondientes indemnizaciones se depositará en una institución del sistema financiero para que, con la compra de otro inmueble, siga constituido el patrimonio. Entre tanto los beneficiarios percibirán los dividendos por intereses en vez de los frutos a que antes tenían derecho.

Art. 1901.- En el caso de expropiación por causa de utilidad pública se observarán las reglas siguientes:

1.- Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes;

2.- Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora; y,

3.- Si sólo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del Art. 1871, inciso tercero.

4.6 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Publicado en el Registro Oficial 303 del 19 de octubre del 2010. Es una ley que regula la descentralización territorial de los distintos niveles de gobierno y el sistema de competencias. Los gobiernos autónomos descentralizados tienen dentro de sus competencias:

SECCIÓN SÉPTIMA: EXPROPIACIONES

Párrafo Único: Procedimiento

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

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las

expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.

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

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

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

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

Art. 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Art. 516.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios

básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de área protegidas.

4.7 Código de Procedimiento Civil

En el mencionado Código de Procedimiento Civil, en su sección 19A “Del Juicio de Expropiación”, se establece que nadie puede ser privado de su propiedad raíz en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta sección; sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales sobre la expropiación para construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones.

Posteriormente se establecen todas las consideraciones que deben tenerse a cabo en un proceso de juicio de expropiación.

4.8 Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Simón Bolívar para el Bienio 2020 – 2021.

Art. 3.- Objeto y Ámbito de aplicación. – El presente instrumento tiene por objeto implementar un modelo de valoración coherente a la realidad inmobiliaria urbana del cantón Simón Bolívar, cuyo manejo facilite el mantenimiento y actualización catastral, como también, definir un plano de valor de suelo urbano, que sirva de base para el cálculo individual de predios.

Adicionalmente, determinar las tipologías constructivas de las edificaciones del área urbana y cantonal de Simón Bolívar.

El I. Concejo Cantonal de Simón Bolívar, en calidad de ente rector, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral que permitirá, respectivamente, organizar, administrar y mantener de la mejor forma el catastro y avaluó de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón.

Art. 4.- Ámbito. – Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán, en todos los predios urbanos y rurales localizados en la jurisdicción cantonal, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley de la Creación del Cantón y Ordenanza de Delimitación Urbana respectivamente (…).

Art. 6.- Clasificación de bienes. – Los bienes son clasificados dependiendo del tipo de aplicabilidad como lo indica el Art 4 del Capítulo I del Acuerdo Ministerial Nro. 029-16. Estos son:

6.1 Avalúos y Catastros

6.1.1 Urbanos (Suelo y Construcción)

6.1.2 Rurales (Tierra y Construcción)

6.2 La valoración individual (tasación) en bienes muebles

6.2.1 Cultivos, pastos y forestales

6.2.2 Semovientes

6.2.3 Maquinaria y Equipo

6.2.4 Bienes y servicios ambientales

Art. 7.- Del Catastro Predial. – El Catastro predial, se entiende como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo de la ciudad con base en un modelo catastral compuesto por datos catastrales básicos alfanuméricos y geográfico; contiene la información georreferenciada predial en la ficha catastral la cual se sistematiza y complementa con la cartografía digital georreferenciada (…)

Art. 18.- Avalúo del Predio. – Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos Art. 502 y 516 del COOTAD.

18.1 Valoración del Suelo, por método de comparación

18.2 Valoración del Edificación, por método de reposición y tipologías constructivas.

El avalúo del predio estará conformado por los siguientes parámetros, Avalúo del suelo, de las construcciones y mejoras constructivas (como por ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas etc.) estos dos últimos en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

Ap = Vit + Ac

Donde; Ap = Avalúo del predio Vit= Valor individual del suelo Ac= Avalúo de la construcción y la sumatoria de las mejoras constructivas.

Art.19.- Valoración del suelo (Vit). - Para establecer el precio unitario del suelo se considerará, por lo menos uno de los siguientes elementos.

19.1 Método comparativo o de mercado. - Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignada, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total y multiplicado por la superficie de la parcela o lote, y por los factores de corrección previstos en esta ordenanza.

Para el cálculo o determinación del avalúo se tomará como referencia el valor del mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, se aplica otros procedimientos para obtener el valor de mercado de suelo, estos métodos alternativos son método de reposición y potencial de desarrollo.

El valor final comercial del terreno o lote individual responde a la siguiente fórmula:

Vit=Vsh x S x Fa

Donde; Vit = Valor individual del terreno; Vsh= Valor del metro cuadrado determinado en la zona geoeconómica; Sa= Superficie del terreno o lote (tomado del GIS); Fa= factor afectación.

LEY SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL TRANSPORTE TERRESTRE

CAPITULO IV

DERECHO DE VIA

Art.19.- Derecho de Vía. Esla faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

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

La autoridad competente podrá ordenar la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentre en los terrenos que comprenden el derecho de vía. Para el cumplimiento de esta orden se aplicará el procedimiento administrativo en la normativa respectiva.

Art.21. Dimensiones. De manera general, el derecho de vía se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles.

Para realizar construcciones sobre estos inmuebles, deberá observarse un retiro adicional que se medirá a ambos lados de la misma, desde el borde exterior del derecho de vía. El retiro consiste en un área de afección para los predios aledaños a una vía pública y que será establecido por la autoridad competente.

El ministerio rector establecerá los estándares técnicos generales para que la autoridad competente fije mediante acto normativo, el derecho de vía y los retiros en las vías de su jurisdicción y competencia.

Art.24-Prohibición. Está totalmente prohibido colocar avisos publicitarios de índole comercial, vallas o rótulos de cualquier naturaleza en la vía, en toda el área que comprende el derecho de vía, en los dispositivos de señalización o en sus soportes, así como, en cualquier lugar visible desde la vía, incluido el espacio aéreo correspondiente. La máxima autoridad competente deberá disponer el retiro de cualquier rótulo, señal o valla publicitaria, sin lugar a reclamo o reparación alguna, independiente de las acciones de daños y perjuicios que pueda interponer.

Se exceptúa de la prohibición anterior la instalación de dispositivos de señalización preventiva, informativa y de seguridad vial, de conformidad que para el efecto emita la autoridad competente y con los estándares técnicos generales establecidos por el ministerio rector.

5 METODOLOGÍA

Para efectos de desarrollo de este plan como primer punto se empleó información secundaria existente del cantón Simón Bolívar. Esta información permitió organizar el grupo de trabajo para realizar el reconocimiento y levantamiento de la información en campo de los predios que pudieran ser afectados por la construcción de la vía. Esta metodología de trabajo se desarrolló en dos fases:

Fase 1: Recopilación de la información

En esta fase se desarrolló la recopilación de información de campo considerando los predios ubicados dentro del área directa de afectación se realizó reuniones con los lideres políticos del cantón. Se realizaron recorridos con los técnicos responsables de las diferentes áreas del estudio para de forma visual identificar si existían interferencias en la vía.

Adicionalmente en base a la normativa legal aplicable se envió al Municipio de Simón Bolívar el plano con la implantación del proyecto vial final, con la finalidad de que se revise el catastro municipal, por parte de su respectivo responsable Ing. Diana Eguez, Jefa de Avalúo y Catastro del GAD Simón Bolívar.

Fase 2: Procesamiento de información y valores de expropiación

En esta fase se desarrolla el procesamiento de la información obtenida por parte del Departamento de Avalúo del GAD de Simón Bolívar

Con esta información se elabora finalmente el cuadro de valores de expropiación, el mismo que contiene de forma detallada, cada uno de los rubros considerados, siendo estos presentados en forma globalizada en la parte de conclusiones del presente plan.

6 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PROYECTO

El proyecto se encuentra en el cantón Simón Bolívar de la provincia del Guayas que conecta a la parroquia Lorenzo de Garaicoa, el mismo que conecta varios recintos, haciendas y fincas; se encuentra situado en las siguientes coordenadas:

Tabla 1. Coordenadas de Proyecto (UTM WGS84)

Descripción		Coordenadas		Abscisa
		Este	Norte	
Vía Simón Bolívar – Lorenzo de Garaicoa				
Vía	Inicio	669145	9’778.524	0+000
	Fin	674470	9’772.140	9+172.17

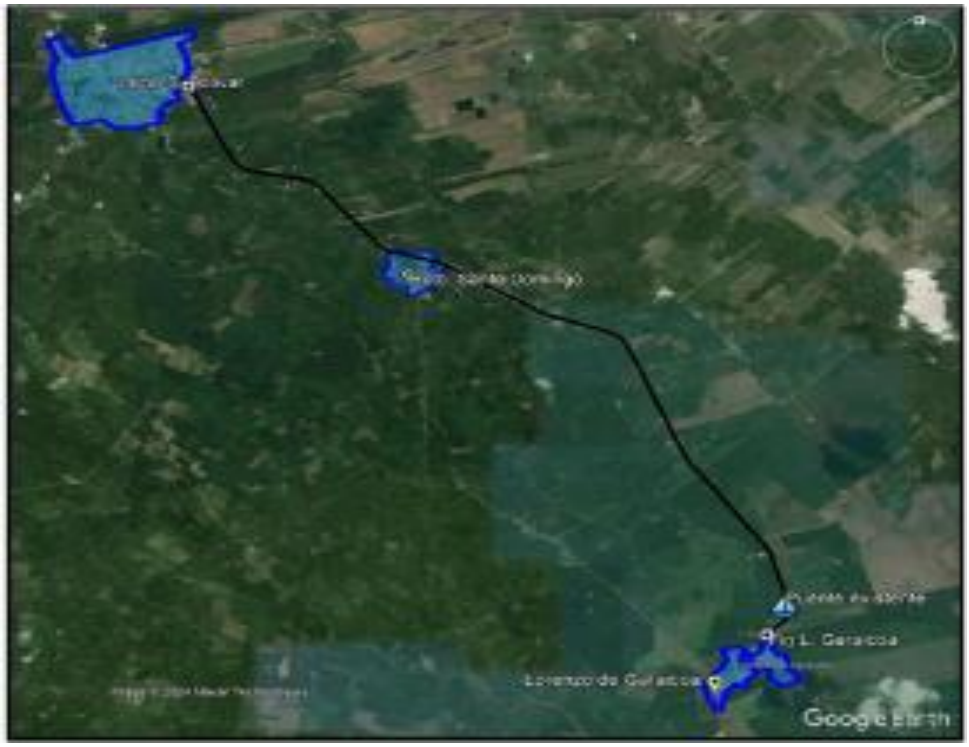


Figura 1 Ubicación del proyecto

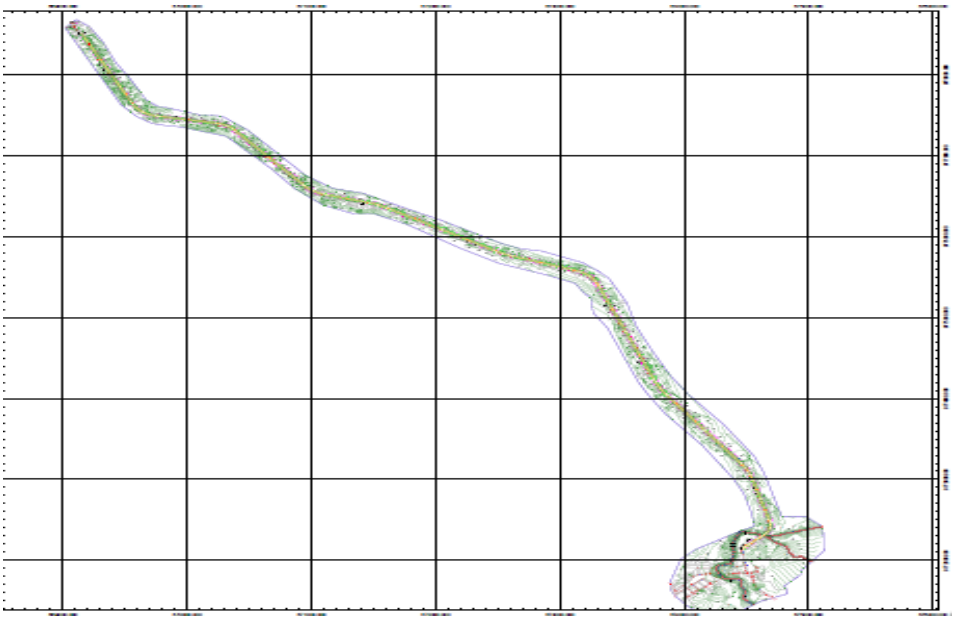


Figura 2 Ubicación del proyecto

7 PREDIOS EN INTERCEPCIÓN CON EL PROYECTO

El catastro municipal se define como la información física o digitalizada de la inscripción de los predios tanto urbanos como rurales del cantón, el cual permite identificar al propietario de un predio y establecer el tamaño o extensión del mismo.

En el proceso precontractual de la presente consultoría, con fecha 24 de octubre de 2023 mediante memorando Nro. GADMCSB-PDOT-2023-305-M; el Ing. Luis Oswaldo Zapata Hurtado, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial GAD Simón Bolívar (e), le remite a la Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Alcaldesa GAD Simón Bolívar, contestación a lo solicitado en donde indica: "…. SI tenemos información referente al área de afectación por derecho de vía, correspondiente a información catastral y de avalúo del costo de metro cuadrado de cultivo y construcción, de la vía en mención.".

Con fecha 14 de febrero de 2024, mediante OFICIO-015-SIMON BOLIVAR-GPG, se hace entrega del plano vial del proyecto de la referencia con la finalidad que nos facilite los datos de los predios que podrían ser afectados por el proyecto vial.

Con fecha 21 de marzo de 2024, mediante OFICIO-019-SIMON BOLIVAR-GPG, se hace la entrega del ALCANCE al oficio OFICIO-015-SIMON BOLIVAR-GPG; con el diseño final de la vía , solicitando lo siguiente: "Datos Generales del predio – Datos de construcción del área afectada – Estado de la construcción afectada – Valoración de plantaciones en la afectación del terreno" que se interceptan o se vean afectados de acuerdo al trazado del eje de la vía con el fin de poder armar el informe y Plan de Expropiación respectivo; de acuerdo al siguiente formato:

Tabla 2 Datos generales del Predio

DATOS GENERALES DEL PREDIO			
Nombre del Propietario:			
Código Catastral:			
Área total terreno m2:			
Área total afectada terreno m2:			
Avalúo Catastral del área total afectada por m2:			
DATOS DE CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA AFECTADA			
No. de pisos:			
Área de construcción afectada m2:			
Años de construcción:			
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN AFECTADA (Bueno, Regular, Malo)			
Estructura:	Escaleras:		
Paredes:	Tumbado:		
Techo:	Inst. Eléctricas:		
Piso:	Baños:		
Valor de construcción afectada por m2:			
Avalúo Catastral de la construcción afectada por m2:			
Valor total de construcción afectada :			
VALORACIÓN DE PLANTACIONES EN LA AFECTACIÓN DEL TERRENO			
CLASE DE CULTIVO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL

De acuerdo con la información que consta en el OFICIO-MFV-GADMCSB-PDOT-2024-022-OF de fecha 10 de abril de 2024 se recibe la contestación por parte del Municipio de Simón Bolívar donde se indica: "…De acuerdo a lo solicitado informo usted que una revisado todos los archivos catastrales que se encuentra de esta dependencia y una vez implantado el AUTOCAD de proyección de la VÍA SIMÓN BOLÍVAR – GARAICOA, con ancho de 9 m, NO existe afectación alguna en respectos a predios urbanos rurales".

A continuación, se muestran fotografías del estado actual de la vía.











Figura 3 Predios cercanos a la vía Simón Bolívar - Lorenzo de Garaicoa

8 COSTOS DE EXPROPIACIÓN

De acuerdo a la información que consta en el OFICIO-MFV-GADMCSB-PDOT-2024-022-OF de fecha 10 de abril de 2024 donde indica: "…De acuerdo a lo solicitado informo usted que una revisado todos los archivos catastrales que se encuentra de esta dependencia y una vez implantado el AUTOCAD de proyección de la VÍA SIMÓN BOLÍVAR – GARAICOA, con ancho de 9 m, NO existe afectación alguna en respectos a predios urbanos rurales".

Por lo expuesto no se contemplan expropiaciones en el presente proyecto.

9 SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO EN LA COMUNIDAD

Con fecha 27 de enero, 24 de febrero y 27 de marzo del presente año, se llevó a cabo una socialización del proyecto en mención, contando con la presencia de más de 15 personas aproximadamente, en donde se explicó el objetivo y alcance del proyecto; por lo que se detalla fotos como constancia en donde se está llevando la socialización del mencionado proyecto, con los líderes de la comunidad; Autoridades del GAD Simón Bolívar y del GAD Lorenzo de Garaicoa y el equipo consultor:



Figura 4 Socialización del proyecto en el Coliseo del Recinto Santo Domingo



Figura 5 Socialización con los Líderes de los Recintos Santo Domingo, Zapote 1 y 2 La Julia y Los Ángeles



Figura 6 Entrevista en el recinto Santo Domingo



Figura 7 Entrevistas con los Líderes de la parroquia Lorenzo de Garaicoa



Figura 8 Entrevista a las Autoridades del GAD Lorenzo de Garaicoa



Figura 9 Entrevista a la Máxima autoridad del GAD Cantonal Simón Bolívar

Una vez que se contó con la información final del proyecto en referencia se realizó el proceso de participación ciudadana (PPC) cuyo informe se anexa.

10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El proyecto “Estudios y diseños definitivos de la vía Simón Bolívar – Lorenzo de Garaicoa en el cantón Simón Bolívar, de la provincia del Guayas”, es una obra que guarda concordancia con los parámetros actuales de planificación y desarrollo propuestos desde el gobierno provincial del Guayas de allí su importancia y necesaria implementación.

De acuerdo a la información que consta en el OFICIO-MFV-GADMCSB-PDOT-2024-022-OF de fecha 10 de abril de 2024 donde indica: “…De acuerdo a lo solicitado informo usted que una revisado todos los archivos catastrales que se encuentra de esta dependencia y una vez implantado el AUTOCAD de proyección de la VÍA SIMÓN BOLÍVAR – GARAICOA, con ancho de 9 m, NO existe afectación alguna en respectos a predios urbanos rurales”. Por lo expuesto se concluye que no existirán costos asociados a expropiaciones

11 ANEXOS

- Memorando No. GADMCSB-PDOT-2023-2023-305-M
- Oficio OF-015-SM-GPG
- Oficio OF-019-SM-GPG
- Oficio-MFV-GADMCSB-DPOT-2024-022-OF

Elaborado:	Revisado:	Aprobado:
Firmado electrónicamente por: FREDDY JAVIER SANTAMARIA HERRERA Econ. Freddy Santamaría Especialista Socioeconómico	Firmado electrónicamente por: FERNANDO ENRIQUE ZANABRIA VILLAMAR Ing. Fernando Zanabria Director del Proyecto	Firmado electrónicamente por: JOHAN ALBERTO SUDARIO SUAREZ Ing. Johan Sudario Administrador de Contrato