

**Criterios de valoración del avalúo catastral emitido por el GAD Municipal del Cantón Mejía para los procedimientos con fines de expropiación**

**Valuation criteria of the cadastral appraisal issued by the Municipal GAD of Cantón Mejía for procedures with expropriation fines**

José Luis Curillo-Aguirre<sup>1</sup>  
Universidad Indoamérica - Ecuador  
drjosecurillo@gmail.com

Hernán Rodrigo Batallas-Gómez<sup>2</sup>  
Universidad Indoamérica. - Ecuador  
hbatallas@consultoresidea.com

[doi.org/10.33386/593dp.2023.2.1670](https://doi.org/10.33386/593dp.2023.2.1670)

V8-N2 (mar-abr) 2023, pp. 274-286 | Recibido: 12 de enero de 2022 - Recibido: 01 de febrero de 2023 (2 ronda rev)

1 Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador

2 Profesor de la Maestría de Derecho Constitucional, Universidad Indoamérica

**Cómo citar este artículo en norma APA:**

Curillo-Aguirre, J., & Batallas-Gómez, H., (2023). Criterios de valoración del avalúo catastral emitido por el GAD Municipal del Cantón Mejía para los procedimientos con fines de expropiación. 593 Digital Publisher CEIT, 8(2), 270-286 <https://doi.org/10.33386/593dp.2023.2.1670>

Descargar para Mendeley y Zotero

## RESUMEN

El presente artículo de alto nivel, trata sobre la aplicación de los criterios de valoración de bienes inmuebles declarados en utilidad pública, con fines de expropiación, tal como lo establece el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización en adelante (COOTAD, 2010).

Además, se desarrolla el procedimiento de expropiación en el Ecuador, la determinación del justo precio, en función del avalúo catastral realizado por los departamentos de avalúos y catastros de los Gobiernos Autónomos Municipales.

Igualmente, diferentes aportes doctrinarios a fin de generar un criterio más claro al respecto, juntamente con la revisión de normativa tanto constitucional, así como normas inferiores pertinentes a las expropiaciones.

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.

Hay autores que afirman que la expropiación es una institución de derecho público, constitucional y administrativo, que se concreta con la emisión de un acto administrativo, emitido en ejercicio de la potestad pública expropiatoria, contenida en la Constitución.

Finalmente, se analiza el "Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi", realizada en el año 2018 por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha en adelante (GADPP, 2018).

De la documentación proporcionada por el GADPP se evidencia que no todas las personas que fueron afectados sus bienes inmuebles con las expropiaciones recibieron el pago del justo precio, por cuanto únicamente se basaron en informes emitidos por el departamento de avalúos y catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, en el cual no se puede determinar que criterios de valoración aplicaron al momento de realizar el avalúo de catastros.

**Palabras clave:** Expropiación; utilidad pública; afectado; avalúo catastral; justo precio; indemnización

## ABSTRACT

This article deals with the application of the valuation criteria of real estate declared in public utility, for the purpose of expropriation, as established in Article 495 of the Organic Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization (COOTAD, 2010)

In addition, it explains the expropriation procedure in Ecuador, the determination of the fair price, based on the cadastral appraisal made by the appraisal and cadastres departments of the Autonomous Municipal Governments.

Likewise, it shows different doctrinal contributions in order to generate a clearer criterion in this regard, together with the revision of both the constitutional norms and the lower norms related to expropriations.

To carry out expropriations, the highest administrative authorities of the regional, provincial, metropolitan or municipal governments will resolve the declaration of public utility, by means of a duly reasoned act in which the individualization of the required good or goods and the purposes for which they will be used must be included.

There are authors who affirm that expropriation is an institution of public, constitutional and administrative law, which is specified with the issuance of an administrative act, issued in exercise of the expropriatory public power, contained in the Constitution.

Finally, the "Road Project Expansion to four lanes of the Alóag-Santo Domingo road, Tandapi-Unión del Toachi Section" is analyzed, carried out in 2018 by the Decentralized Autonomous Government of the Province of Pichincha (GADPP, 2018).

From the documentation provided by the GADPP, it is evident that not all the people whose real estate was affected by the expropriations received the payment of the fair price, since they were only based on reports issued by the department of appraisals and cadastres of the Municipal GAD of the Canton Mejía, in which it is not possible to determine what assessment criteria were applied at the time of carrying out the appraisal of cadastres.

**Key words:** Expropriation; public utility; affected; cadastral appraisal; fair price; compensation

## Introducción

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, por lo tanto, una de las obligaciones del Ejecutivo, como lo menciona el Artículo 1 y 3 de la Constitución, es velar por el fiel cumplimiento de los derechos de los ciudadanos (CRE, 2008).

Asímismo, uno de los derechos que tenemos todas las personas es a la propiedad, estipulado en el artículo 66, numeral 26 de la Carta Suprema, de tal forma que cuando éste se vea afectado por cualquier razón, se estaría incumplimiento el mandato constitucional. (CRE, 2008).

En el artículo 323 de la Constitución de la República refiere que tiene la facultad de realizar procesos de expropiación de inmuebles para fines de utilidad pública. Los bienes que son de propiedad de particulares pasan a ser públicos, a través de la declaratoria de utilidad pública, acto administrativo emitido por órgano competente. (CRE, 2008).

Los afectados por la expropiación deben recibir el justo precio en función del avalúo catastral emitido por los Gobiernos Autónomos descentralizados (GAD), amparados por el artículo 323 (CRE, 2008)

El presente análisis se centrará en los criterios de valoración del avalúo catastral emitido por el GAD Municipal del Cantón Mejía para los procedimientos con fines de expropiación, en el “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi.”

## Antecedentes

Haciendo hincapié en el artículo 66 en el numeral 26 de la CR, el Estado ecuatoriano reconoce y garantiza el derecho a la propiedad, sea esta pública, o privada, con función y responsabilidad social y ambiental, además, este derecho se hace efectivo por medio de la aplicación de varias políticas públicas (CRE, 2008).

Así mismo, el Estado debe garantizar una vida digna con igualdad de oportunidades frente

a las necesidades de todas las personas durante su ciclo de vida, como por ejemplo: ejercer el derecho al trabajo y crecimiento económico, a fin de disminuir la gran brecha de desigualdades.

Una forma de progreso para el Estado es el mejoramiento de la viabilidad para reactivar la economía del País, con la finalidad de la creación de mayores oportunidades. Por lo que, se ha visto la necesidad de expropiar bienes a particulares y ejecutar proyectos viales que generan beneficios públicos.

En la Constitución Política del Ecuador de 1998, en el artículo 33, respecto de la expropiación decía: “Para fines de orden social determinados en la ley, las instituciones del Estado, mediante el procedimiento y en los plazos que señalen las normas procesales, podrán expropiar, previa justa valoración, pago e indemnización, los bienes que pertenezcan al sector privado. Se prohíbe toda confiscación.” (CRE, 1998)

Cabe destacar que, la normativa antes referida contemplaba la justa valoración, pago e indemnización a los propietarios cuyos bienes inmuebles se someterán a procesos de expropiación.

Según la Constitución del Ecuador de 2008 en el artículo 323 vigente, indica lo siguiente:

“(…) 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.” (CRE, 2008).

Después de realizar esta comparación es preciso puntualizar que existen varias similitudes en los procesos de expropiación de bienes inmuebles que se declaren en “*utilidad pública*” tal como lo dice la (CRE, 2008) o “*para fines de orden social*” como lo mencionaba la (CRE, 1998) derogada.

De tal manera que, ambas cartas magnas reconocen al interés general o colectivo por sobre el interés particular, además de un pago justo y la prohibición expresa de confiscación.

De acuerdo con lo antes dicho, surge la siguiente interrogante: ¿Qué sucede con las personas propietarias de sus bienes inmuebles que se vieron afectadas en los procesos de expropiación? .

Para responder esta interrogante, se desarrollará el procedimiento de expropiación en el Ecuador y el avalúo catastral, por cuanto es de suma importancia analizar los criterios de valoración de los bienes inmuebles, que se utilizan para saber el monto que se entregará a las personas afectadas.

Con la finalidad de explicar de mejor manera lo antes referido, se analizarán los criterios de valoración del avalúo catastral emitido por el GAD Municipal del Cantón Mejía en el “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi”.

## Desarrollo

### Marco teórico

En nuestra constitución del 2008 se menciona en el artículo 321 que el derecho a la propiedad pública, privada, comunitaria, etc. Son completamente reconocidas y deben constar con una funcionalidad implícita con la comunidad y el medio ambiente (CRE, 2008).

Así mismo, en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre en su artículo 17 dice: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad” (Constituyente, 1948).

Para el Código Civil Ecuatoriano en el artículo 599 la propiedad es “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. (...)” (CCE, 2015).

Por otra parte, la misma (CRE, 2008) garantiza a todas las personas el derecho del Buen Vivir en el artículo 3 del numeral 5, es decir una

vida digna y el bien común. En otras palabras, existe un interés social por sobre el particular.

De lo antes dicho y con la finalidad de dar cumplimiento al mandato constitucional, existen un sinnúmero de proyectos para ejecutarse en el territorio ecuatoriano, en favor del bien común, por lo que se aplican procesos de expropiación.

En el Ecuador, la expropiación como figura jurídica se encuentra presente a partir de la primera Constitución de 1830 hasta la actualidad (CRE, 1830).

Dentro de las definiciones de la palabra expropiación podemos encontrar algunos significados, de los cuales se ha tomado el más relevante de los vocablos latinos: *ex* que dice fuera y *propietas* que dice titular; entonces podemos decir que expropiación corresponde a *ex* titular.

Entonces, cabe resaltar que un *ex* titular es la persona que ya no tiene dominio sobre su bien, y que ahora es una propiedad del estado. (López, 2007,p.66).

Así mismo, Faya Rodríguez, manifiesta que: “la expropiación es una institución antigua del derecho público, la cual consiste en una transferencia obligatoria de propiedad, por parte de un particular hacia el Estado. Para el mismo autor este acto administrativo se considera el ejercicio de poder *jure* o *de facto* para ordenar la transferencia de la propiedad”. (Rodríguez, 2013,p.219).

Según la doctrina, “El régimen positivo de la expropiación forzosa, (...) se encuentra cimentado sobre una ancha base política económica y social.” Con la finalidad de responder a favor del interés públicos, de manera que se restringe el derecho de unos pocos y se consigue el beneficio de mucho (Valencia, 1975, p. 85).

Existen otros autores que se han manifestado respecto de la expropiación indicando que es una institución de derecho público, constitucional y administrativo, que se concreta con la emisión de un acto administrativo, por medio del ejercicio de la potestad pública, contenida en la Constitución con el propósito de



restringir el derecho de propiedad de dominio privado para alcanzar el beneficio público, previo el pago de la indemnización convenida con el expropiado. (Calera, 2010, p. 67).

García de Enterría, en el libro de su autoría titulado “Los Principios de la Ley nueva de expropiación” dice lo siguiente:

“La expropiación forzosa es un límite del derecho de propiedad en el sentido estricto de esta expresión y refiriéndonos al engarce genérico entre las dos instituciones” (Enterría, 2013, p. 31).

En síntesis, la expropiación es un acto administrativo necesario en búsqueda del beneficio social por sobre el particular, siempre y cuando se reconozca el precio justo del valor del bien inmueble declarado de utilidad pública por autoridad competente.

Es importante mencionar que en el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, (LOSNC, 2008) en el artículo 67 dice: “la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará (...)” (LOSNC, 2008).

En este sentido la declaratoria de utilidad pública es un primer paso, cuando se encuentre frente a un proceso de expropiación.

Según el autor Faride Alfaro Ibagón en su libro El Proceso de Expropiación manifiesta que hay 5 factores dentro de una expropiación 1. Causa expropiante 2. Objeto de expropiación 3. Sujeto expropiante (El Estado) 4. Sujeto expropiado (dueño del bien) 5. El valor económico que recibe (Ibagón, 1986).

El doctor Juan Larrea Holguín a través de su obra Derecho Civil del Ecuador dice: “La cuestión del justo precio de la expropiación, ha sido ampliamente debatido en el plano doctrinal y existe una opinión absolutamente generalizada respecto de que este precio ha de indemnizar al

propietario despojado, tanto del lucro cesante como del daño emergente” (Larrea, 2008, p. 387).

Por otro lado, es fundamental analizar la forma cómo se determina el avalúo de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para fines de expropiación en el Ecuador, para lo cual el (COOTAD, 2010) que dice: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado (...)”. (Art. 494).

En el artículo 495 del cuerpo normativo antes referido (COOTAD, 2010) indica claramente lo siguiente:

“Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros aranceles establecidos por la legislación pertinente.

Para dar el costo de un bien se toma en cuenta de manera importante los siguientes ítems : (COOTAD, 2010)

a) El valor del suelo, es el precio del metro cuadrado multiplicado por la extensión total del terreno nos da como resultado el valor real de la propiedad.

b) El costo de los edificios, casas, medias aguas y entre otras construcciones se lo otorga según la depreciación de los bienes inmuebles establecido en las tablas de cada Municipio para asignar los valores reales

c) El método de la reposición sirve para evaluar la depreciación de un bien en virtud de la vida útil del mismo, tomando en cuenta los ha de construcción.

Se debe mencionar que cada GAD tiene la facultad mediante una ordenanza fijar los parámetros para establecer el valor de construcción según los determine el método de reposición

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo. (COOTAD, 2010)

Según la Norma Técnica de Valoración, se debe considerar a la valoración unmobiliaria como una ciencia interdisciplinaria debido a que necesita recoilar mucha información, conocimiento y principalmente de un análisis de valores de oferta de mercado, aplicación de métodos, y técnicas de valoración, para tener como resultado el valor de un determinado bien inmueble. (DMQ, 2018, p. 16).

De acuerdo a la antes referida Norma, al momento de realizar el avalúo de un bien inmueble se debe considerar lo siguiente: avalúo del predio, es decir el valor que se encuentre registrado en el valor catastral; valor de mercado, es el monto que un comprador se encontraría dispuesto a pagar para que el vendedor reciba a entera satisfacción; valor del suelo, es el conjunto de valores y criterios técnicos para calcular el avalúo del terreno; y, valor de construcción, es el conjunto de valores y criterios técnicos para calcular el avalúo de la construcción. (DMQ, 2018, p. 19).

Así mismo, al momento de valorar un bien inmueble es importante tomar en consideración ciertos factores: localización, tamaño, forma, acceso al predio, servicios básicos, obras sanitarias, energía eléctrica, acceso al agua, acceso a infraestructura, potencialidad del suelo. (DMQ, 2018, p.p. 39 a 43).

De manera general, existen varios criterios que se deben tomar en consideración a la hora de determinar el avalúo de un bien inmueble, de tal forma que no se perjudique con el justo precio que reciban los afectados de los procesos de expropiación.

Como queda evidenciado, los criterios de valoración del avalúo catastral de bienes inmuebles en el Ecuador son competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Continuando con la presente investigación, el (COOTAD, 2010), dice lo siguiente:

“(...) los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes (...)” (Art. 446).

De acuerdo con lo antes señalado, la competencia para la realización de actos administrativos con fines de expropiación claramente recae sobre los GAD's, los cuales pueden ser: Municipales o metropolitanos, parroquiales rurales, provinciales y regionales. Además, existen otros cuerpos normativos análogos, por ejemplo (LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, 2008) que dentro de otros temas menciona el procedimiento para llevar a cabo la declaratoria de utilidad pública de los bienes inmuebles que se someterán a procesos de expropiación. (Art. 58).

Además, la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo en el artículo 100 en su inciso 2 dice: “El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros” (LODOTUGS, 2016).

Una vez que se ha realizado la explicación tanto doctrinaria, como jurídica respecto de los criterios de valoración de bienes pertenecientes a particulares, mismo que se han sometido a expropiación por medio de un acto administrativo emitido por órgano competente, como es el caso de la resolución de declaratoria de utilidad. Es preciso analizar con un caso práctico para mayor entendimiento de la aplicación de dicho procedimiento.

### Procesos de Expropiación del Proyecto Vial Ampliación a Cuatro Carriles de la Vía Alóag Santo Domingo, Tramo Tandapi- Unión del Toachi.

En el año 2018, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha emitió la Resolución No. 022-DGS-2018, anunciando el proyecto “Ampliación a cuatro carriles de la carretera Aloag – Santo Domingo de los Colorados” (Resolución, 2018).

Este proyecto tuvo como finalidad “(...) crecer como país mejorando la movilidad entre la sierra y la costa ya que es una carretera de carácter principal (...). (Considerando 1). Por medio del cual existe gran cantidad de beneficiarios por la ejecución del proyecto vial, es decir el bien común para lo cual, fue necesario iniciar cientos de procesos de expropiación a lo largo de la vía Aloag - Santo Domingo, con la finalidad de aplicar los ejes viales de dos a cuatro carriles. (Resolución, 2018).

Los procesos de expropiación empezaron a partir del año 2018, tal como lo determina la normativa, esto es socializar con los afectados, así como la declaración de utilidad pública de los bienes inmuebles que serán expropiados y lo fundamental, verificar la información de avalúo de dichos inmuebles, realizado por la oficina de Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía.

Todo este proceso es con la finalidad de poder determinar el valor total por el bien inmueble expropiado y su respectiva indemnización, de tal forma que los afectados no se perjudiquen al momento de recibir el pago por el bien inmueble declarado en utilidad pública.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento territorial del GAD Municipal de Mejía, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, está encargada de: “Administrar un sistema catastral multi-finalitario que determine el avalúo de predios urbanos y rurales, a través de la ejecución de procesos técnicos equitativos y transparentes orientados en brindar un servicio efectivo a la comunidad.” (PDOT, 2019, p. 279).

En este punto, se puede inferir que existen estudios técnicos respecto de la valoración de los bienes inmuebles emitidos por el GAD Municipal de Mejía, pero surge otra interrogante: ¿Cuál será la razón por la que al momento de pagar el justo precio por los bienes inmuebles expropiados a los afectados, ellos no se sienten conformes?, incluso en muchos casos se ven obligados a iniciar procesos judiciales reclamando el justo precio e indemnización por la afectación causada.

En el mismo sentido, el GAD Municipal del Cantón Mejía, emitió el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en adelante PUGS, por medio del cual se declara las zonas que se determinarán de interés social, para fines de expropiación. (PUGS, 2020).

Por lo que indica la importancia de la fecha de anuncio de un determinado proyecto, para calcular el valor del bien inmueble en ese mismo momento, todo esto para evitar posibles pagos con sobrepago en los casos de expropiaciones (...). (PUGS, 2020, p. 176)

Más adelante, en el mismo (PUGS, 2020) indica que el justo precio que se pagará a los afectados por procesos de expropiación se deberá remitir con lo determinados en el (COOTAD, 2010) y algo muy importante, el plazo para pagar estos valores, son de hasta los tres primeros meses de siguiente año fiscal.

Pero como se ha venido dando los procesos, existen casos que han recibido los pagos mucho tiempo después, incluso hay procesos que se han judicializado, y mientras no exista sentencia ejecutoriada, no se podrá pagar a los afectados. (PUGS, 2020, p. 270)

De acuerdo con la información emitida por el (GADPP, 2018), institución encargada de la ejecución del “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi”. Existen varios procesos de expropiación que no se han podido concluir, debido a varios factores, pero uno de ellos es porque los afectados no aceptan el justo precio que se pretende pagar por sus bienes inmuebles. (Resolución, 2018)

Por ejemplo: En el Memorando N°: MEM-470-DGPLA-2020 emitido por el GADPP, de fecha jueves 04 de junio de 2020

se emite el Informe técnico valorativo de la expropiación del predio de propiedad del afectado por la construcción del “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi”. (Memorando, 2020)

En la parte pertinente indica que el área de afectación parcial es de: 220,00 m<sup>2</sup>, de modo que el valor total a pagar por suelo afectado = US\$ 325,75 Son: Trescientos veinticinco dólares con 75/100 centavos de los Estados Unidos de América.

Pues bien, realizando un simple ejercicio matemático básico se puede determinar que el valor por metro cuadrado que recibe el afectado es de (US\$1,48) un dólar con 48/100 centavos de los Estados Unidos de América. (Ver Anexo 1).

De manera general, ha existido varios casos similares como el antes referido. En cuanto al estado de los procesos de expropiación a finales de 2018 existía la información que será detallada mediante el siguiente gráfico:

**Figura 1**

*Resultado del estado de los trámites de expropiación del “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi”,*



**Fuente:** (GADPP, 2018)

Del gráfico se desprende que, para finales de 2018, apenas el 12% de afectados han concluido con el proceso de expropiación, mientras que el porcentaje restante, ha tenido

varios inconvenientes como por ejemplo la falta de documentos habilitantes para la celebración de escrituras públicas, o demoras en la Inscripción en el Registro de la propiedad.

Así mismo, un gran porcentaje de personas afectadas que no han dado las facilidades para la obtención de documentos que son requisitos fundamentales en este tipo de procesos porque no están de acuerdo como los valores que recibirán por sus bienes inmuebles.

Del proyecto en mención, no se ha podido determinar con exactitud los criterios de valoración que se aplicaron al momento de determinar el avalúo de los bienes inmuebles declarados en utilidad pública con fines de expropiación. Únicamente, de la revisión de la documentación obtenida, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pichincha, tomó como referencia la información proporcionada por el departamento de avalúos y catastros del GAD municipal de Mejía.

Como ha quedado evidenciado en líneas precedentes, existen varios criterios técnicos para determinar el valor de los bienes inmuebles, pero si existe inobservancia de los mismos, se puede incurrir graves afectaciones directamente a quienes en su debido momento fungieron como propietarios.

### Materiales y Métodos

En la presente investigación se utilizó un método cualitativo, debido a que se pudo recopilar información y analizar datos proporcionados por el GADPP a fin de determinar el porcentaje de personas afectadas por los procesos de expropiación del “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi”, (GADPP, 2018)

Así mismo, los materiales que se usó fueron documentos que se encuentran disponibles en la página Web del GADPP para extraer la información pertinente.



## Resultados y Conclusiones

La investigación tuvo como objetivo general demostrar que el avalúo catastral de los bienes urbanos y rurales deben contar con una serie de presupuestos y requisitos con la finalidad de determinar un justo precio que no vulnere el derecho a la propiedad de cada persona que para efectos de expropiación se lo ha denominado afectado.

Finalmente se realizó un análisis de un caso concreto, esto es sobre el proceso de expropiación del “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi.” el cual dio como resultado (US\$1,48) un dólar con 48/100 centavos de los Estados Unidos de América, que recibió un afectado por la expropiación parcial de su bien inmueble declarado en utilidad pública.

Es importante recalcar que, de la documentación proporcionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado, institución encargada de la ejecución del “Proyecto Vial Ampliación a cuatro carriles de la vía Alóag-Santo Domingo, Tramo Tandapi-Unión del Toachi.” respecto de los criterios de valoración de los bienes inmuebles declarados en utilidad pública con fines de expropiación, únicamente se basaron en documentación emitida por la oficina de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Mejía.

En conclusión, según el COOTAD, existen una serie de presupuestos que se deben cumplir por parte de la autoridad competente, en este caso el departamento de avalúos y catastros a la hora de determinar el avalúo de un bien inmueble, con la finalidad de que no existan personas particulares afectados a la hora de recibir el pago por las expropiaciones y con ellos evitar que no vulnere el derecho a la propiedad de cada persona.

De acuerdo con el proyecto analizado, las resoluciones emitidas por el GADPP en ninguna de ellas han justificado de forma clara y precisa el procedimiento con el cual se determinó el justo precio de los bienes inmuebles que sufrieron las afectaciones por haber sido declarados en utilidad pública para fines de expropiación.

## Referencias bibliográficas

- Calera, H. (2010). *Algunas Consideraciones en torno a la Expropiación*. Chile.
- CCE. (2015). *Código Civil Ecuatoriano*. Quito.
- Constituyente, A. N. (1948). *Declaración Universal de los Derechos del Hombre*. Paris .
- COOTAD. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización*. Quito.
- CRE. (1830). Riobamba.
- CRE. (1998). Riobamba.
- CRE. (2008). Montecristi.
- DMQ. (2018). *Norma Técnica para Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: s.e.
- Enterría, G. d. (2013). *Los Principios de la Ley nueva de expropiación*. Pamplona.
- GADPP. (2018). *Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha*. Quito.
- Ibagon, A. (1986). *El Proceso de la Expropiación*. Bogota.
- Larrea, J. (2008). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito.
- LODOTUGS. (2016). *la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo*. Quito.
- López, F. (2007). *Manual de Expropiación Forzosa y otros supuestos*. Espana .
- LOSNC. (2008). *Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Quito.
- Memorando. (2020). *GADPP Memorando N°: MEM-470-DGPLA-2020*. Quito.

- PDOT. (2019). *Plan de Ordenamiento territorial del GAD de Mejía*. Machachi.
- PUGS. (2020). *Plan de Uso y Gestión del Suelo*. Machachi.
- Resolución. (2018). *“Ampliación a cuatro carriles de la carretera Aloag – Santo Domingo de los Colorados”*. Quito.
- Rodríguez, F. (2013). *Como se determina una Expropiación indirecta bajo taratados internacionales en materia de inversion*. Mexico.
- Valencia, S. (1975). *La Expropiación*. Bogota.



**Anexos**

**Anexo 1**



**GAD DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA**

**MEMORANDO**

**N°:** MEM-470-DGPLA-2020  
**PARA:** COORDINACIÓN DE EXPROPIACIONES  
**DE:** DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN  
**FECHA:** Jueves 04 de Junio de 2020  
**ASUNTO:** Informe técnico valorativo de la expropiación del predio de propiedad de María Carmen Chipuxi Caroa, afectado por la construcción del proyecto "Ampliación a cuatro carriles de la carretera Alóag - Santo Domingo de los Colorados", tramo Tandapi - Unión del Toachi.

Por la construcción del proyecto "Ampliación a cuatro carriles de la carretera Alóag - Santo Domingo de los Colorados", tramo Tandapi - Unión del Toachi, se encuentran afectados varios predios, dentro de los cuales se encuentra afectada parcialmente la propiedad de María Carmen Chipuxi Caroa, ubicada entre las abscisas km 69+773,88 al km 69+820,00.

En referencia al Art. 58.3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (reformada), varios lotes no cumplen con el lote mínimo requerido por la Dirección de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, incluyendo el lote objeto de este informe; por lo que, mediante memorando 490-DGPLA-2019 de 9 de septiembre de 2019, esta Dirección solicitó el criterio legal a la Dirección de Gestión de Sindicatura, en ese sentido, mediante memorando 414-DGS-20 de 10 de marzo de 2020, la Dirección de Gestión de Sindicatura, dio a conocer la siguiente asesoría:

"a) La Dirección de Gestión de Sindicatura considera correspondiente al régimen jurídico de la consulta vinculante al Procurador General del Estado, la reconsideración del pronunciamiento de abstención comunicado a la Prefectura de Pichincha."

Considerando que esta Dirección aún no recibe una respuesta concreta respecto al lote mínimo, se remite el presente informe técnico valorativo tomando en cuenta únicamente el área ocupada para la construcción de la vía (expropiación parcial); por esta razón, solicito que una vez disponga del criterio legal requerido en el memorando 490-DGPLA-2019 de 9 de septiembre de 2019, indique si se mantiene la expropiación parcial o es necesario proceder con el cálculo del valor de indemnización de la expropiación total del lote.

Por lo indicado y para el trámite correspondiente, sirvase encontrar a continuación el informe técnico valorativo:

**INFORME TÉCNICO DE EXPROPIACIÓN E INDEMNIZACIÓN DEL PREDIO DE PROPIEDAD DE MARÍA CARMEN CHIPUXI CAROA, AFECTADO PARCIALMENTE POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO "AMPLIACIÓN A CUATRO CARRILES DE LA CARRETERA ALÓAG - SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS", TRAMO TANDAPI - UNIÓN DEL TOACHI.**

**I.- OBJETO DE LA DECLARATORIA:**

Mediante Resolución N° 022-DGS-2018 de 22 de noviembre de 2018, el Prefecto de la Provincia a la fecha, economista Gustavo Baroja, emitió el Anuncio del Proyecto "Ampliación a cuatro carriles de la carretera Alóag - Santo Domingo de los Colorados".

**II.- BENEFICIARIO:**

Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha.

**III.- JUSTIFICACIÓN:**

El área de terreno que se describe a continuación es necesaria para la ejecución del proyecto referido; la misma que fue determinada mediante levantamiento en campo y de acuerdo a la información técnica remitida por la Coordinación de Planificación de Gestión Vial mediante memorando 595-CPGV-19 de 22 de marzo de 2019; por lo que, se justifica plenamente la Declaratoria de Utilidad Pública y su Ocupación Inmediata.

**IV.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO AFECTADO:**

**PROPIETARIO:** MARÍA CARMEN CHIPUXI CAROA (Ficha N° 123)  
**UBICACIÓN:** Vía Alóag - Santo Domingo  
 Desde el km 69+773,88 al km 69+820,00  
 Sector La Palma  
 Parroquia Manuel Comejo Astorga  
 Cantón Mejía  
 Provincia Pichincha

**CLAVE CATASTRAL:** 1703553200057

**PLANO:** 660-CTS, lámina 123

**ÁREA DE AFECTACIÓN PARCIAL:** 220,00 m<sup>2</sup>

**LINDEROS DEL ÁREA A EXPROPIAR:**

**Norte:** Propiedad de María Carmen Chipuxi Caroa en 46,33 m;  
**Sur:** Vía Alóag - Santo Domingo en 46,12 m;  
**Este:** Propiedad de César Toapanta en 4,56 m; y,  
**Oeste:** Estero sin nombre en 5,10 m.

**VALORACIÓN:**

**TERRENO:**

- Valor del área de terreno afectado = US\$ 374,00  
 - Descuentos por Plusvalía según Metodología del MIDUVI:

a) Plusvalía por Obra Pública anterior = US\$ 48,25  
 b) Plusvalía por Obra que genera la Declaratoria de Utilidad Pública = US\$ 0,00

Valor total a pagar por suelo afectado = US\$ 374,00 - US\$ 48,25 - US\$ 0,00

Valor total a pagar por suelo afectado = US\$ 325,75

Son: Trescientos veinticinco con 75/100 dólares de los Estados Unidos de América.



**V.- OBSERVACIONES:**

- De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (reformada) y la Metodología y Procedimiento de Cálculo de la Plusvalía que genere la Obra Pública por Declaratoria de Utilidad Pública, se realizó el cálculo del valor de la indemnización, tomando como insumo los valores proporcionados por la Dirección de Geomática y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, emitidos mediante oficios 2019-152-DAYC de 6 de marzo de 2019, 2019-200-DAYC de 28 de marzo de 2019 y 2019-275-DAYC de 6 de junio de 2019.

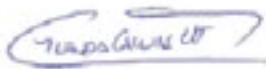
- Los ajustes por Plusvalía fueron realizados conforme a Metodología y Procedimiento de Cálculo de la Plusvalía que genere la Obra Pública por Declaratoria de Utilidad Pública, los mismos que se detallan en la ficha técnica adjunta.

- El valor de indemnización y área de afectación constantes en este informe, corresponden únicamente al área ocupada para la construcción de la vía (expropiación parcial).

Se adjunta: Ficha de indemnización 123 y plano 660-CTS, lámina 123.

Información que pongo a disposición para los fines consiguientes.

Atentamente,



Econ. Glenda Calvas Chávez  
DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN