EMAPAG-EP
ENTE MUNICIPAL DE REGULACIÓN Y CONTROL

PLAN DE ADQUISICIÓN DE TIERRAS Y REASENTAMIENTO
PROYECTO UNIVERSALIZACIÓN DEL ALCANTARILLADO SANITARIO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DEL SISTEMA SUR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES "LAS ESCLUSAS" Y SUS COMPONENTES COMPLEMENTARIOS

PROYECTO UNIVERSALIZACIÓN DEL ALCANTARILLADO SANITARIO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RE SIDUALES DEL SISTEMA SUR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES "LAS ESCLUSAS" Y SUS COMPONENTES COMPLEMENTARIOS
Plan de Adquisición de Tierras y Reasentamiento

a) Contexto General – Descripción del Proyecto.

Este plan ha sido elaborado por el equipo técnico promotor del PROYECTO UNIVERSALIZACIÓN DEL A LCANTARILLADO SANITARIO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DEL SISTEMA SUR DE LA CIUDA D DE GUAYAQUIL PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES "LAS ESCLUSAS" Y SUS COMPON ENTES COMPLEMENTARIOS. El área del este Proyecto se ubica en Guayaquil, cabecera del Cantón Gu ayaquil, capital de la provincia del Guayas, en la República del Ecuador. El objetivo principal de este d ocumento es describir cómo EMAPAG voluntad. El cantón Guayaquil está ubicado en la parte noroest e de América del Sur, en las inmediaciones de la Cordillera de los Andes. La red fluvial del Guayas rod ea a Guayaquil por el este, mientras que es atravesada y cercada al oeste por el Estero Salado. Guaya quil tiene una ubicación costera con fácil acceso al océano Pacífico por medio del Golfo de Guayaquil .

El sistema de alcantarillado sanitario de la Ciudad de Guayaquil consiste en 3.400 km de redes colectoras y 55 estaciones de bombeo de aguas residuales, brindando servicio a un área de aproximadamente 8.000 hectáreas. De acuerdo a la planificación de obras se estima que para el año 2015 el 100% de la población contará con servicio de alcantarillado sanitario, considerando el límite de asentamientos consolidados establecido por el Municipio de Guayaquil.

La ciudad de Guayaquil cuenta con sistemas separados de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial. Las redes de alcantarillado sanitario están concebidas para descargar a los ríos Daule-Guayas, mientras que el drenaje pluvial está diseñado, en su mayoría, para descargar al Estero Salado.

Se estima que actualmente un 11% de las aguas residuales generadas en Guayaquil son tratadas; el 89% son descargadas a los Ríos Daule y Guayas. En Guayaquil se genera aproximadamente 280,000 m3/día (3,243 L/s) de aguas residuales durante la época seca, y 350,000 m3/día (4,052 L/s) en la época lluviosa. Debido a la ubicación de la ciudad con respecto a los Ríos Daule-Guayas y al Estero Salado, a la avanzada edad (estimada entre 30 y 50 años) y a las condiciones de las tuberías existentes, se presenta una considerable infiltración de aguas subterráneas en el alcantarillado sanitario. Asimismo, las mareas en el río, con oscilaciones de hasta 4 metros, tienen influencia en la operación del sistema de alcantarillado, el mismo que no puede descargar libremente al río por gravedad durante pleamar, y necesita limitar las descargas mediante válvulas de control y estaciones de bombeo, lo que ocasiona el almacenamiento de las aguas residuales en las tuberías aguas arriba de las estructuras de control.

La mayor parte de las aguas residuales de la ciudad son descargadas, mediante pre-tratamiento, al Río Guayas por medio de 2 descargas una en la Planta de Pretratamiento denominada "Progreso" y otra en "Pradera", y el emisario subfluvial del Guasmo. Sin embargo, debido al gran efecto de dilución y autodepuración del Río Guayas (caudal medio varía entre 500 a 2200 m3/s en épocas seca y lluviosa), las descargas de aguas residuales no degradan los niveles de oxígeno disuelto en el río. El mayor efecto de las descargas de aguas negras crudas en el Río Guayas es la contaminación estética y la contaminación bacteriológica; sin embargo, son diversas las fuentes contaminantes a lo largo de la cuenca del río.

El monto de la inversión inicial en infraestructura de tratamiento de aguas residuales y obras anexas es extremadamente alto. La mayor parte de las ciudades metropolitanas necesitan implementar los

programas de construcción de estas obras gradualmente, por etapas. Esto incluye la selección de los sitios para las plantas, la instalación de las obras de tratamiento preliminar y las necesarias modificaciones al sistema de colección y trasmisión. En el caso de la ciudad de Guayaquil, los resultados de los programas de caracterización de las aguas residuales indican que son aguas con concentraciones bajas a moderadas, con gran influencia de la infiltración. Los sistemas de tratamiento recomendados son adecuados a los propósitos de protección ambiental específicos de los cuerpos receptores. Antes de la descarga de las aguas a los cuerpos receptores se requiere en primera instancia un tratamiento preliminar adecuado para eliminar la contaminación estética de los ríos, y un tratamiento primario, seguido por desinfección, para reducir la contaminación bacteriológica.

El sistema de tratamiento recomendado para Guayaquil, para cubrir las necesidades de la ciudad hasta el 2030, incluye la construcción de dos (2) plantas modernas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en los siguientes sitios:

- Los Merinos
- Las Esclusas

Descripción del Proyecto.

El objetivo del proyecto es alcanzar el acceso universal sostenible a los servicios de alcantarillado sanitario de la cuenca Las Esclusas, al sur de Guayaquil, con lo cual, además de mejorar las condiciones de la población beneficiaria del proyecto, mejorarán las condiciones ambientales y ecológicas de los cuerpos de agua de la ciudad de Guayaquil (Río Guayas y Estuario del Salado).

Beneficiarios y cobertura geográfica.

El proyecto propuesto beneficiará a una población de 1´077,948 habitantes (censo del 2010) del sector sur de la ciudad de Guayaquil, y en forma particular a los habitantes de los sectores denominados Isla Trinitaria, Guamo y Suburbio Oeste, donde se rehabilitará la red de alcantarillado (Suburbio oeste) y se instalaran las conexiones intra-domiciliarias.

El área del proyecto cubre una extensión aproximada de 5,913 hectáreas que se muestra en la Figura 2 siguiente.

Figura 2 Área de Influencia del Proyecto

Componentes del proyecto

El Proyecto propuesto alcanzará los objetivos antes mencionados a través de la ejecución de tres componentes que se detallan a continuación:

COMPONENTE UNO: UNIVERSALIZACIÓN DE CONEXIONES DOMICILIARIAS.

Este componente corresponde a la instalación de las conexiones intra - domiciliarias en áreas específicas dentro del sector sur de la ciudad de Guayaquil. Dichas áreas están equipadas con una red de recolección de aguas residuales, sin embargo, a pesar de una cobertura de red de casi el (100%) cien por ciento, sólo (82%) ochenta y dos por ciento de los hogares de la zona están realmente conectados al sistema. La mayor parte del (18%) dieciocho por ciento restantes (alrededor de 30.000 familias) son hogares pobres ubicados en el Suburbio Oeste y Trinitaria, donde baños domésticos descargan directamente al estuario, lo que contribuye a la degradación del Estero Salado.

Este componente del proyecto tiene como objetivo aumentar el acceso efectivo a los servicios de recolección de alcantarillado sanitario en el sector sur de Guayaquil para llegar a una conectividad del (100%) cien por ciento.

COMPONENTE DOS: REHABILITACIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO – cuenca La Chala.

Corresponde a la rehabilitación del sistema de alcantarillado de la cuenca La Chala en el Suburbio Oeste, el cual tiene como objetivo reducir las infiltraciones en el subsistema sur del alcantarillado sanitario, lo que contribuye a la reducción de la contaminación del Estero Salado con aguas residuales domésticas. Se estima que del volumen total de aguas residuales recogidas y que se bombea en la estación de bombeo de La Chala, aproximadamente el (85%) ochenta y cinco por ciento corresponde a la infiltración de agua, aumentando así los costos de bombeo.

Este componente del proyecto representa los elementos que se muestran en la Tabla 1 siguiente.

Tabla 1.- Elementos del Componente de Rehabilitación sub-cuenca La Chala

Sub cuenca	Área Ha	No. Cámaras	Colectores m	Ramales m	Tirantes m	No. Usuarios
B21	585.68	206	18221.33	174.889.09	7571.46	22660
B22	173.88	27	5484.55	55.135.34	2826.52	6786
B23	351.12	32	11412.40	98.074.53	4966.14	14641
B24	231.35	31	6305.68	77.230.37	4966.14	8345
TOTAL	**1.342.04**	**478**	**41.405.33**	**404.598.90**	**19.410.21**	**52432**

Para efectos de evitar afectaciones tanto al tráfico vehicular como peatonal, se ha previsto que esta rehabilitación se realice mediante tecnologías de punta sin la necesidad de zanjas, ni rotura de pavimentos.

Las tecnologías a ser utilizadas se describen a continuación:

1.- Rehabilitación por Pipe Bursting.- Es un método de rehabilitación que consiste en usar el tubo existente para pasar un nuevo tubo de polietileno de alta densidad. Durante el proceso, la tubería existente explota, quedando la nueva tubería, siendo posible inclusive, incrementar en un diámetro la nueva tubería.

2.- CIPP (Cured en Place Pipe). La tecnología denominada tubería revestida y curada en sitio, es un método que se aplica para corregir defectos estructurales u operacionales irregulares en el funcionamiento de tuberías existentes. Esta tecnología consiste en la inserción de una manga, generalmente de fibra de poliéster, previamente impregnada de una resina y que se somete a un proceso de curado con vapor de agua, agua caliente o rayos ultravioleta.

COMPONENTE TRES: TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y DISPOSICIÓN.

Este componente corresponde a la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), llamada Las Esclusas, y las respectivas instalaciones de bombeo y transmisión asociadas a tratar el (100%) cien por ciento de las aguas residuales recogidas en el sector sur de la ciudad de Guayaquil hasta el año 2040. El objetivo de este componente es tratar las aguas residuales domésticas hasta el cumplimiento de las normas ambientales vigentes de descarga a un cuerpo de agua.

Las aguas residuales generadas en el área de influencia de Las Esclusas, involucra dos cuencas de alcantarillado sanitario denominadas Guasmo y La Pradera. Las aguas residuales de estas cuencas serán recolectadas y transportadas para ser tratadas en la PTAR Las Esclusas, para lo cual se requiere lo siguiente:

- Repotenciar la Estación de Bombeo Guasmo H, y adaptación de la línea de impulsión para que las aguas residuales de la cuenca Guasmo puedan llegar hasta la cabecera de la PTAR Las Esclusas.

- Construcción de una estación de bombeo La Pradera con su respectiva línea de impulsión para trasportar las aguas residuales de la cuenca La Pradera hasta la cabecera de la PTAR Las Esclusas.

- Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) Las Esclusas para manejar un caudal medio en tiempo seco y húmedo de 2.66 l/s y 3.63 l/s respectivamente. Dicha PTAR contará con pretratamiento, tratamiento primario químicamente asistido, desinfección, emisario subfluvial y digestores de lodos.

b) Posibles efectos

Los componentes 1 y 2 del proyecto no tienen impactos de reasentamiento puesto que se trata de obras dentro de los hogares (componente 1) o sobre la vía pública (componente 2). Para el caso del componente 2, es posibles afectaciones a vendedores informales ambulantes que utilizan las vías como corredores de circulación quienes podrán verse afectados parcialmente por el cierre de vías en puntos específicos considerando que la tecnología de rehabilitación, como fuera explicado, será sin abertura de zanjas; no obstante, este efecto puede ser manejado de manera oportuna mediante campañas de comunicación explicando el alcance de los trabajos y los puntos de intervención.

Respecto al componente 3, representa la implantación que se muestra en la gráfica siguiente.

Gráfico No. 1.- Áreas Requeridas para la PTAR Las Esclusas

En términos de Expropiación y Reasentamiento, el componente 3 va afectar a 24 Ha de tierra ubicadas en seis predios de manera total y un predio de manera parcial. Dentro del área afectada se requiere reubicar un hogar de una sola persona que vive y trabaja en el sitio, pero no es propietaria, correspondiente al lote 4. De las 24 Has, 21.5 Ha no tienen usos económicos o residenciales. El predio que debe reubicarse, donde vive una empleada de uno de los dueños. También, 16.72 Has pertenecen a uno de los dueños que se dedican a la acuacultura, es el lote que está parcialmente afectado, toda vez que su cabida total es de 60.043 Has.

Gráfico No. 2.- Lotes afectados por el proyecto.

Por efectos de expansión futura se consideró estratégico adquirir no sólo el área parcial requerida para la PTAR Las Esclusas del lote 7 sino todo el lote.

c) Objetivos

Este plan se ha realizado en conformidad a la Política Operacional del Banco Mundial en lo relativo a Reasentamiento Involuntario (OP 4.12). El objetivo principal de este plan es evitar que las personas afectadas por el proyecto sufran daños o perjuicios como consecuencia de la adquisición de terrenos.

Los objetivos específicos son:

a) Ayudar a la persona desplazadas a mejorar su nivel de vida o, al menos, mantener las condiciones previas al reasentamiento.

b) Considerar todos los aspectos sociales y económicos de los reasentamientos con el fin de maximizar los beneficios para la población afectada.

d) Impactos socioeconómicos

i) Características de los ocupantes actuales de la zona afectada

Dueños de propiedades incluyen cuatro sociedades anónimas y, dos grupos de personas naturales. Una propiedad está ocupada por un empleado de una de las sociedades anónimas, que tiene una residencia en el sitio.

ii) **Magnitud de la pérdida prevista**

En términos de Expropiación y Reasentamiento, el componente 3 va afectar a 24 Has de tierra ubicadas en seis predios de manera total y un predio de manera parcial. Dentro del área afectada se requiere reubicar un hogar de una sola persona que vive y trabaja en el sitio pero no es propietaria correspondiente al lote 4. De las 24 Has, 21.5 Has no tienen usos económicos o residenciales. El predio que debe reubicarse, donde vive un empleado de uno de los dueños. También, 16.72 Has pertenecen a uno de los dueños que se dedican a la acuacultura, es el lote parcialmente afectado.

En términos de impacto sobre estructuras, hay una vivienda de un piso y 42m2 que necesita ser valorada con precio de reposición, y una estructura electrónica que debe ser reubicada.

e) Marco jurídico

En el Ecuador el proceso expropiatorio por parte de los GADs se regula principalmente por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de forma supletoria por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Código de Procedimiento Civil.

El proceso de expropiación tiene los siguientes pasos a seguir:

1. La máxima autoridad administrativa del GAD Municipal emite la resolución de declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constarán en forma obligatoria:

   a. La individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

   b. Informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido.

   c. Certificado del registrador de la propiedad.

   d. Informe de valoración del bien o bienes.

   Mediante el avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. La DUAR, para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo:

   - Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una re liquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.
   - A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y,
   - Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con la ley de la materia.

e. Certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.[1]

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.

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente.

2. La resolución de declaratoria de utilidad pública se notifica, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad.

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública tiene como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.

3. Una vez notificada la declaratoria de utilidad pública, el propietario del predio tiene las siguientes posibilidades:

a. Impugnar la Resolución.

b. Aceptar el precio del predio determinado por la DUAR y solicitar:

b.1. Que se realice la compraventa con un incremento del 10% respecto del avalúo determinado por DUAR.

b.2. Que se realice la compraventa con un incremento del 5% respecto del avalúo determinado por DUAR.

b.3. Que se realice directamente la compraventa sin incremento del avalúo.

c. No aceptar el precio del predio, teniendo dos opciones:

c.1. Solicitar que se revise el avalúo, luego de lo cual, una vez notificado con el informe de la DUAR respecto de su petición, puede aceptar el precio o no.
Dentro de esta revisión, cabe también que el propietario a quien se le expropia una parte del predio, de tal manera que le resulte de poca o ninguna utilidad económica la

[1] Inciso segundo sustituido por Ley publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014

conservación de la parte no afectada, puede exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio.

c.2. El inicio del Juicio de Expropiación, cuya única finalidad es determinar el justo precio del predio expropiado.

Dentro del Juicio de Expropiación, el GAD Municipal procede a consignar en el juzgado el valor determinado por la DUAR en la declaratoria de utilidad pública.

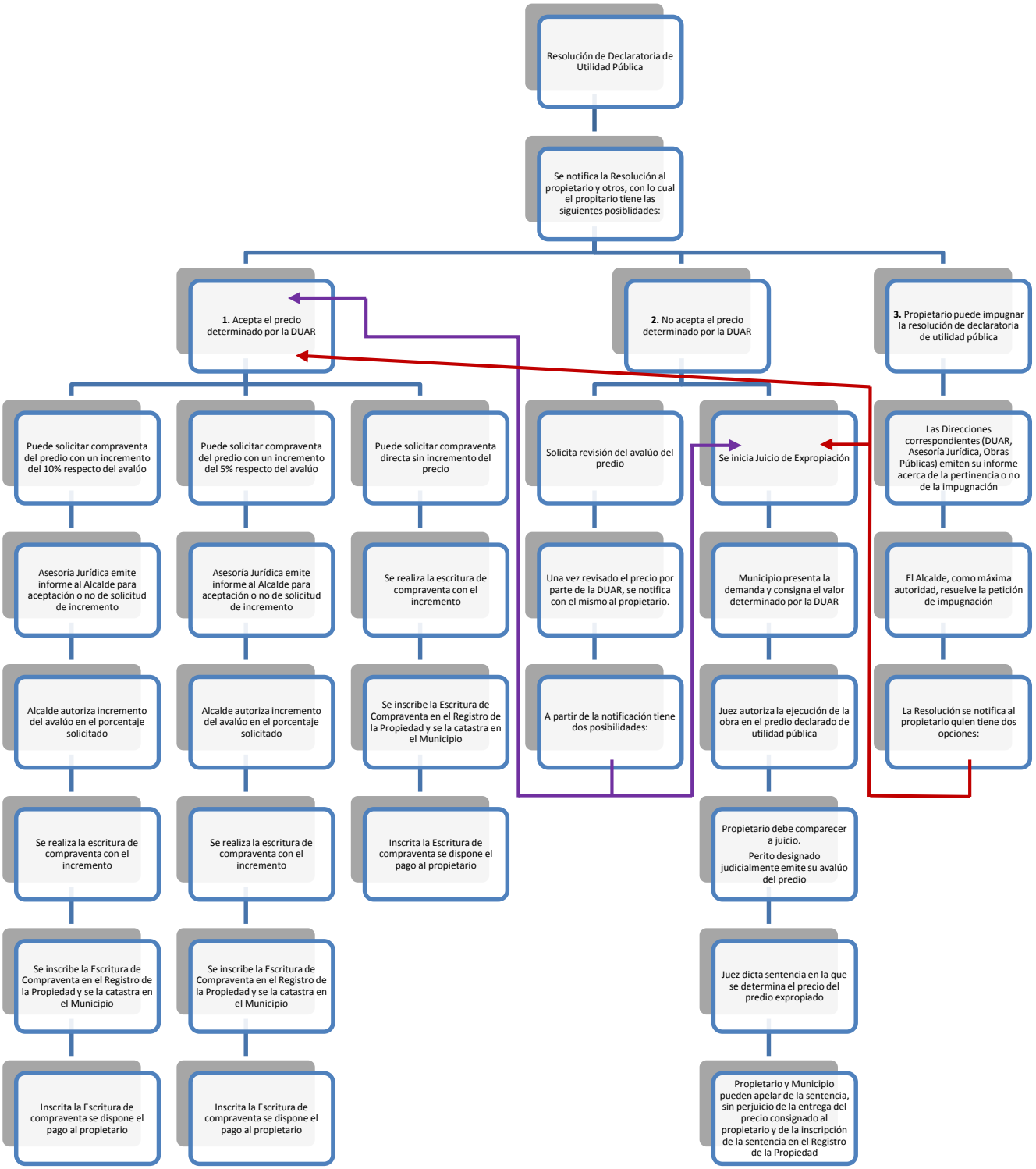
4. Habiéndose llegado a un acuerdo con el propietario del predio, se cancelará al mismo el valor del predio expropiado, en dinero o, de existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas.

5. En el caso de que el GAD Municipal no llegare a destinar el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la notificación de tal declaratoria, el propietario podrá pedir la reversión de la declaratoria de utilidad pública en la forma establecida en la ley.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que dentro del mismo plazo, no se le hubiere cancelado el valor del bien siempre que no haya sentencia de por medio.


Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública
Se notifica la Resolución al propietario y otros, con lo cual el propitario tiene las siguientes posiblidades:
1. Acepta el precio determinado por la DUAR
2. No acepta el precio determinado por la DUAR
3. Propietario puede impugnar la resolución de declaratoria de utilidad pública
Puede solicitar compraventa del predio con un incremento del 10% respecto del avalúo
Puede solicitar compraventa del predio con un incremento del 5% respecto del avalúo
Puede solicitar compraventa directa sin incremento del precio
Solicita revisión del avalúo del predio
Se inicia Juicio de Expropiación
Las Direcciones correspondientes (DUAR, Asesoría Jurídica, Obras Públicas) emiten su informe acerca de la pertinencia o no de la impugnación
Asesoría Jurídica emite informe al Alcalde para aceptación o no de solicitud de incremento
Asesoría Jurídica emite informe al Alcalde para aceptación o no de solicitud de incremento
Se realiza la escritura de compraventa con el incremento
Una vez revisado el precio por parte de la DUAR, se notifica con el mismo al propietario.
Municipio presenta la demanda y consigna el valor determinado por la DUAR
El Alcalde, como máxima autoridad, resuelve la petición de impugnación
Alcalde autoriza incremento del avalúo en el porcentaje solicitado
Alcalde autoriza incremento del avalúo en el porcentaje solicitado
Se inscribe la Escritura de Compraventa en el Registro de la Propiedad y se la catastra en el Municipio
A partir de la notificación tiene dos posibilidades:
Juez autoriza la ejecución de la obra en el predio declarado de utilidad pública
La Resolución se notifica al propietario quien tiene dos opciones:
Se realiza la escritura de compraventa con el incremento
Se realiza la escritura de compraventa con el incremento
Inscrita la Escritura de compraventa se dispone el pago al propietario
Propietario debe comparecer a juicio.
Perito designado judicialmente emite su avalúo del predio
Se inscribe la Escritura de Compraventa en el Registro de la Propiedad y se la catastra en el Municipio
Se inscribe la Escritura de Compraventa en el Registro de la Propiedad y se la catastra en el Municipio
Juez dicta sentencia en la que se determina el precio del predio expropiado
Inscrita la Escritura de compraventa se dispone el pago al propietario
Inscrita la Escritura de compraventa se dispone el pago al propietario
Propietario y Municipio pueden apelar de la sentencia, sin perjuicio de la entrega del precio consignado al propietario y de la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad

Comparación entre la OP 4.12 y el Marco Legal del Ecuador		
i) Principios de OP.4.12	***ii) Legislación y Procedimientos de GAD Municipales***	***iii) Arreglo de diferencias***
Informar a las personas desplazadas de sus opciones y derechos en relación al reasentamiento.	Existe un proceso de socialización del proyecto a los dueños de los predios y demás personas afectadas previo al proceso de expropiación.	No hay diferencias significativa
Otorgar una indemnización rápida y efectiva equivalente al costo total de reposición por las pérdidas de activos atribuibles directamente al proyecto.	Hay las siguiente diferencias importante -La evaluación del costo de la tierra realizada por el catastro se basa en criterios comerciales. La evaluación de los edificios se basa en el costo de los materiales y su antigüedad, la reposición completa del bien dañado es una opción admitida. -Existe un principio legal llamado Servidumbre Real que permite expropiar hasta un 10% de la tierra sin pagar una compensación siempre y cuando este 10% expropiado tenga una clara utilidad pública. -Sobre el precio a pagar por la expropiación se aplicará una deducción el caso de que el dueño tenga alguna deuda pendiente de pago del impuesto predial. La deducción aplicada será la del importe de la deuda. -Sobre el precio a pagar por la expropiación se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años. -Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una re liquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.	El Catastro de Guayaquil está actualizado (2014-2015) En los casos en que la deducción del precio de reposición de estructuras por su antigüedad no permitan la reposición de la edificación, y ésta esté siendo usada para algún fin, la compensación a pagar deberá permitir la reconstrucción de la estructura en una ubicación alternativa equivalente. Este principio no será aplicado Este principio no será aplicado Este principio no será aplicado
Asistencia durante el traslado	COOTAD no tiene ninguna normativa que regule este aspecto. Los GAD Municipales pueden tener sus ordenanzas para arreglar estos casos (Referencia – Ley Orgánica de Gestión Suelo, Hábitat y Vivienda)	El GAD/Empresa puede ofrecer asistencia en especie durante el periodo de traslado
Ofrecer apoyo posterior a las personas desplazadas para verificar la adaptación y el restablecimiento de sus condiciones de vida.	El COOTAD no tiene ninguna normativa que regule este aspecto	El equipo social de la EMAPAG va a verificar que la calidad de vida sea similar o mejor.
Prestar una atención especial a los desplazados vulnerables.	Artículo 42 de Constitución Art 56, 57, 60, de Constitución y Art 93, 100, 103, 308, 520 de COOTAD.	El equipo social de la EMAPAG va a acompañar al ocupante durante el proceso de reubicación.

Comparación entre la OP 4.12 y el Marco Legal del Ecuador		
i) Principios de OP.4.12	***ii) Legislación y Procedimientos de GAD Municipales***	***iii) Arreglo de diferencias***
No iniciar las obras hasta que no se haya finalizado el reasentamiento.	No se ocupará la tierra ni se realizarán los trabajos hasta que no se establezca: • Mutuo acuerdo o • Hasta que el juez ordene la ocupación inmediata.	Verificar que el ocupante del sitio de Radio Cenit será reubicado antes de las obras, y se espera que todos los pagos se finalicen.
Preferentemente compensar la expropiación de terrenos con la entrega de otros terrenos que reúnan condiciones lo más semejantes a los expropiados.	Los GAD Municipales compensarán económicamente por las expropiaciones.	Compensación en efectivo Aceptable por que el GAD no tiene terrenos alternativa con los mismas características
La política del Banco identifica tres grupos poblacionales con derecho a compensación por el reasentamiento: 1. Aquellos en posesión de un título legal de propiedad de la tierra o bienes a expropiar. 2. Aquellos que no tienen un título legal de propiedad pero que se encuentran inmersos en algún proceso para la obtención de ese título. Estas dos primeras categorías se consideran que tienen derecho a una compensación plena. 3. Aquellos que carecen totalmente de un legal de la tierra que ocupan Personas en esta categoría tienen derecho a ser compensadas a costo de reposición por la pérdida de las mejoras en la tierra que ocupan (edificaciones, cultivos, árboles, etc.) y, además, a recibir el apoyo necesario para que su situación no empeore respecto a la que tenían antes del proyecto.	Las dos primeras categorías son elegibles para recibir compensación. La tercera categoría no es elegible para compensación sin un proceso de regularización	Primera instancia – el dueño de terreno va a construir una casa nueva El equipo social va a verificar si ella tiene una vivienda – si no tiene, EMAPAG va a garantizar un terreno y vivienda.
Establecer provisiones especiales para compensar la interrupción de negocio. (lucro cesante)	En el COOTAD existe una provisión de precio de afectación (Artículo 451.- Precio de afectación.- En todos los casos de expropiación se podrá abonar al propietario, además del precio establecido, hasta un cinco por ciento adicional como precio de afectación). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Art. 58: El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre el avalúo. Por lo tanto, el GAD municipal podría pagar hasta 10% por encima del avalúo catastral. Código Procedimiento Civil, Art. 801. - Cuando existiesen, en el predio expropiado, instalaciones industriales cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización	La compensación por interrupción de negocio de aquaculatura se incluyó en el avalúo de terreno En el caso vivienda y estructura electronico en uno de los predios se ha suscrito un acuerdo extrajudicial entre la señora, su empleador (dueño de la Antena) y la EMAPAG EP (como testigo), en el cual el empleador se compromete, luego del traslado de la estructura electronico, a mantener las relaciones laborales con la señora.

Comparación entre la OP 4.12 y el Marco Legal del Ecuador		
i) Principios de OP.4.12	***ii) Legislación y Procedimientos de GAD Municipales***	***iii) Arreglo de diferencias***
	correspondiente a este daño. En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.	

f) Marco institucional

El Municipio de Guayaquil cuenta con un equipo de trabajo encargado de los temas de expropiaciones que se encuentra integrado por personal de las diferentes Direcciones Municipales, tales como, Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, de Obras Públicas y de Asesoría Jurídica.

En la Dirección de Asesoría Jurídica existe un área específica que se encarga de los trámites de expropiación, la misma que está integrada por nueve personas (6 abogados, 2 auxiliares de abogacía y 1 asistente administrativa). Ésta área viene funcionando desde el año 2002, sin perjuicio de que la Municipalidad de Guayaquil ha venido realizando trámites expropiatorios durante décadas.

En general, los procesos expropiatorios que inicia la Municipalidad de Guayaquil culminan en trámites de compraventa, es decir, que las propietarios de los predios comprometidos con las obras, luego de la revisión de la valoración emitida por el Departamento Técnico de la Municipalidad (DUAR) se encuentran conformes con la misma y se inicia el proceso de pago de dichos valores, previa escrituración del contrato de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad.

<table>
<tr><th>Institución</th><th>Responsabilidad</th><th>Capacidad</th></tr>
<tr><td>Empresa de Agua</td><td>Pagar dueños

Ayudar a la reubicación del ocupante del sitio donde se encuentra la Antena de Radio (asistencia en especie)</td><td>Todos fondos

Equipo Comunitario (cuantos agentes – con el tipo de especialización)</td></tr>
<tr><td>GAD</td><td>Declaratoria de utilidad pública
Valoración del Predio</td><td>Dirección de Asesoría Jurídica
Dirección de Urbanismo, Avalúos y Catastro

Durante los años 2012 y 2013, el GAD Municipal de Guayaquil ha realizado las siguientes declaratorias de utilidad pública:
<table>
<tr><th>PREDIOS</th><th>AÑO 2012</th><th>AÑO 2013</th></tr>
<tr><td>Declarados de utilidad pública</td><td>104</td><td>44</td></tr>
<tr><td>Con Acuerdo</td><td>81</td><td>36</td></tr>
<tr><td>En Juicio</td><td>23</td><td>8</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

La EMAPAG EP dentro de su estructura orgánica cuenta con una Dirección dedicada a la gestión social de los proyecto, conformada por un director, un grupo de analistas (2) y asistentes (3), quienes apoyarán las gestiones sociales de los diferentes componentes, en este caso particular, el caso de la señora guardiana de la antena de Radio Cenit.

g) Elegibilidad

Las personas afectadas que son elegibles son los Dueños y ocupantes de tierra antes de declaración de bien publica - 27 Enero 2011. Desde esta fecha no ha habido nuevos ocupantes.

h) Valoración de las pérdidas e indemnización

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones y las mejoras 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 otros efectos no tributarios y tributarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD).

El valor del suelo es el precio unitario del 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.

- Método comparativo o de mercado: es el valor del lote o parcela asignado 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.
- Mercado: Un conjunto de datos, muestra representativa del mercado inmobiliario obtenido por diferentes fuentes, comparables al sujeto de estudio.
- Valor base: Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón se aplicaran los valores base del suelo por metro cuadrado de acuerdo a su ubicación y características.
- Aquellos lotes o parcelas que presenten características especiales serán valorados puntualmente dependiendo del caso.
- En los sectores catastrales que se hayan revalorizado por contar con un mejor equipamiento e infraestructura se actualizará el valor base.

Factores de aumento o reducción del valor por metro cuadrado del terreno. A los precios unitarios por sector catastral considerados base, se les podrá aplicar factores de corrección en función de: infraestructura, uso de suelo, vías de acceso, forma, proporción, topografía, ubicación, tamaño.

Valoración de las edificaciones: El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

Valor de reposición: Se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción.

La ejecución del proyecto ha comprometido predios ubicados en la zona rural del cantón, los mismos que se valoran conforme la normativa antes mencionada, así como con las tablas que contienen los valores base por hectáreas de tierra según la capacidad de uso de la tierra (clases de tierra), la zona de influencia y su ubicación, las mismas que fueron elaborados por el “CLIRSEN” (Centro de Levantamientos Integrados de Recursos Naturales por Sensores Remotos), a la época.

i) Medidas de reasentamiento

Hay dos tipos de medidas de reasentamiento a aplicar

- **Compensación en efectivo para los dueños basada en valor comercial de los predios, y activos económicos.**

- **Compensación en efectivo para la reubicación de estructura electrónico:** valores correspondientes al desmontaje, traslado y montaje de la estructura

- **Asistencia en especie para la reubicación de ocupante del sitio.**

  - Opción principal.- Puesto que el propietario realizará el cambio de ubicación de sus actividades y continuará con sus labores, mantendrá la situación laboral con la Sra., para lo cual se ha suscrito el acuerdo extrajudicial respectivo, lo anterior considerando principalmente que mantienen una relación laboral por un período de 13 años. La expectativa es que el dueño del predio va a reconstruir el edificio con la compensación.

  - Alternativa.- En caso que no se hiciera efectivo el compromiso antes expuesto O NO CONSTRUIR UNA vivienda nueva, la EMAPAG EP gestionará ante la Municipalidad de Guayaquil la adquisición de un terreno y una casa para que la Sra. r pueda habitar en condiciones iguales o mejores que las actuales (ANTES DE LA REUBICACIÓN). Adicionalmente, como fuente de ingresos, la EMAPAG EP incluirá como una medida obligatoria para el contratista de las obras de la Planta de Tratamiento que, la Sra., durante la etapa de construcción del proyecto, se encargue de la venta de alimentos (almuerzos) para los trabajadores.

j) Aspectos Legales - Casos Judiciales en proceso

En cuatro casos hay casos judiciales en proceso. Pero para estos predios, el Municipio tiene autorización judicial para la ejecución de las obras. La siguiente tabla resume los detalles de los casos judiciales en proceso.

Reclamo de Dueños	Estado Judicial	Próximo Paso
2 predios - Los dueños no estaban disponibles - por lo que los casos fueron directamente a un proceso judicial.	Tienen sentencia de expropiación en febrero de 2015. Estas sentencias confirmaron la valoración original efectuada por el Municipio.	Obtener el título de propiedad del predio a favor del Municipio de Guayaquil.
1 predio –el dueño solicitó una compensación adicional para las inversiones en el sitio	Tienen sentencia de expropiación en febrero de 2015. Esta sentencia confirmó la valoración original efectuada por el Municipio. Pero hay un acuerdo adicional entre el dueño y EMAPAG EP para a pagar por estructuras y la movilización de estructura electrónica.	Obtener el título de propiedad del predio a favor del Municipio de Guayaquil. Reubicar al ocupante del sitio y la estructura electrónica.
1 predio - los propietarios solicitaron una compensación adicional para el sitio	Sentencia Expropiación dictada el 4 Junio 2014. Sin embargo, los propietarios iniciaron un trámite de apelación.	Finalización del trámite de apelación en Abril 2015

En cada uno de estos casos, los propietarios tendrán recibido el valor total de reposición de los activos perdidos. Estos valores se basan en la comparación con las ventas en el mercado local de la tierra y el valor de reposición de las estructuras. Los valores fueron verificados por los peritos independientes, designados por la Corte de Justicia.

En lo que respecta a la tramitación de los procesos judiciales –Juicios de Expropiación-, cabe señalar que la gestión de despacho Judicial ha estado inmersa en un proceso de cambios desde el año 1998, cuando se generó a nivel piloto la implementación de los juzgados corporativos, como una alternativa a los juzgados tradicionales.

El juzgado corporativo implicó un cambio de modelo, en cuanto a la separación de las áreas administrativas y las jurisdicciones, tenía como principal objetivo limitar el acceso indiscriminado hacia el Juez, mejorar la gestión de despacho e iniciar la implementación de un nuevo sistema informático de gestión judicial denominado SATJE.

Con la instauración de la Constitución de República del Ecuador, la cual entró en vigencia en el año 2008, entre las atribuciones del Consejo de la Judicatura, de conformidad con el Art. 181 numeral 1 del mismo cuerpo legal, se le otorgó la de definir y ejecutar las políticas para el mejoramiento y modernización del sistema judicial, lo que conllevó a un referéndum y consulta popular que se llevó a cabo el 7 de mayo de 2011, cuyos resultados -publicados en el Suplemento del Registro Oficial No. 490 del 13 de julio de 2011, arrojaron la disposición por parte del pueblo ecuatoriano de que un Consejo de la Judicatura de Transición en el plazo improrrogable de 18 meses ejerza todas las competencias establecidas en la Constitución y en el Código Orgánico de la Función Judicial y reestructurara a la Función Judicial.

Partiendo de esta premisa, y dada la situación en la que se encontraba el sistema de administración de justicia en el país, el señor Presidente de la República, mediante Decreto No. 782 de 5 de septiembre de 2011 declaró el estado de excepción en la Función Judicial; toda vez que habían causas judiciales represadas que superaban, a la época, la cantidad de 1’215.000, las mismas que en virtud de dicho decreto debían ser atendidas de modo emergente a fin de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva de las ciudadanas y ciudadanos ecuatorianos.

Esta magna decisión de cambio trajo consigo la formulación de un nuevo modelo de gestión que creaba las unidades judiciales que convivían con los juzgados tradicionales y juzgados corporativos, para dar paso al **Proyecto de Causas Represadas a nivel nacional.**

En función de lo anterior, se creó el plan de restructuración que, desplegado a 18 meses tuvo como base 6 ejes de ejecución, entre los que se encontraban los siguientes:

1. **Estructura civil.-** Adquisición de terrenos, construcción de edificios y reconstrucción de las edificaciones; lo cual empezó con la restructuración por completo del edificio de la Corte Provincial de Justicia del Guayas ubicada en la Avenida 9 de octubre entre Quito y Pedro Moncayo, cuyos cambios significativos llevaron a reubicar de forma temporal a toda la Función Judicial de Guayaquil. En el caso de los Juzgados y Salas Civiles, estos fueron trasladados provisionalmente al Edificio ubicado en el Centro Comercial Albán Borja y al edificio La Previsora, ubicado en la Av. 9 de Octubre y Malecón. Esta temporalidad debería terminar con la culminación de la construcción del Complejo Judicial Guayaquil Norte –en el caso de los Juzgados- y con la culminación de la remodelación del Edificio de la antigua Corte Provincial, en el caso de las Salas.

   Estos dos procesos de traslado de los juzgados y salas –provisional y definitivo- generaron que el personal durante los meses anteriores a los traslados se mantuviera en un permanente inventario de los procesos judiciales que se encontraban sustanciando, así como de las nuevas

causas que ingresaban. Lo anterior ocasionó un enorme retraso en la tramitación de la causa, debido a que el trabajo judicial se centralizó en tener todos los expedientes inventariados, archivados y listos para su traslado.

Después de dos traslados de los juzgados –cuya implementación se inició en el año 2011- a partir de julio de 2013 los juzgados civiles retomaron sus actividades de forma paulatinamente normal en su nueva ubicación física en las torres 8 y 9 del Complejo Judicial de La Florida. La transferencia de los archivos contempló 62.652 juicios del área Civil y Mercantil, lo que conllevó un tiempo considerable hasta la total transferencia. Habilitando así la atención a la ciudadanía desde el 22 de julio de 2013.

2. **Infraestructura tecnológica.-** Así también, para mejorar los sistemas de comunicación, se está implementando una plataforma actualizada de causas, en la cual se ven reflejadas las actividades desarrolladas en la página oficial de la Función Judicial, lo que da cabida a la aplicación de herramientas tecnológicas, tales como un link en la página web www.funcionjudicial-guayas.gob.ec.

   Esta herramienta tecnológica hasta la fecha actual sigue siendo actualizada toda vez que la gran cantidad de usuarios que la visitan ocasionan que la misma colapse y se vuelva inoperativa en la revisión de las causas vía internet.

Posteriormente, en este marco de implementación de nuevas herramientas y mecanismos óptimos para la atención judicial, el Consejo de la Judicatura a través de la Resolución No. 167-2013 **de octubre del 2013** dispuso la supresión de los Juzgados Civiles y Mercantiles, así como la creación de las **Unidades Judiciales Civiles** que operarían en su lugar. En virtud de lo antes indicado, a partir de los primeros meses del **año 2014 se inició el proceso de re-numeración** de todas las causas que estaban siendo sustanciadas en las unidades judiciales civiles –antes juzgados civiles-, esto, como requisito indispensable para poder proseguir con la tramitación de las causas judiciales, lo que ha generado un nuevo retraso en la sustanciación de las mismas, toda vez que dicha re-numeración no ha sido realizada en el 100% de los procesos judiciales activos y, hasta la fecha actual nos encontramos solicitando que se re-numeren una serie de juicios a efectos de poder continuar con la tramitación de los mismos y así poder culminar con el proceso legal correspondiente.

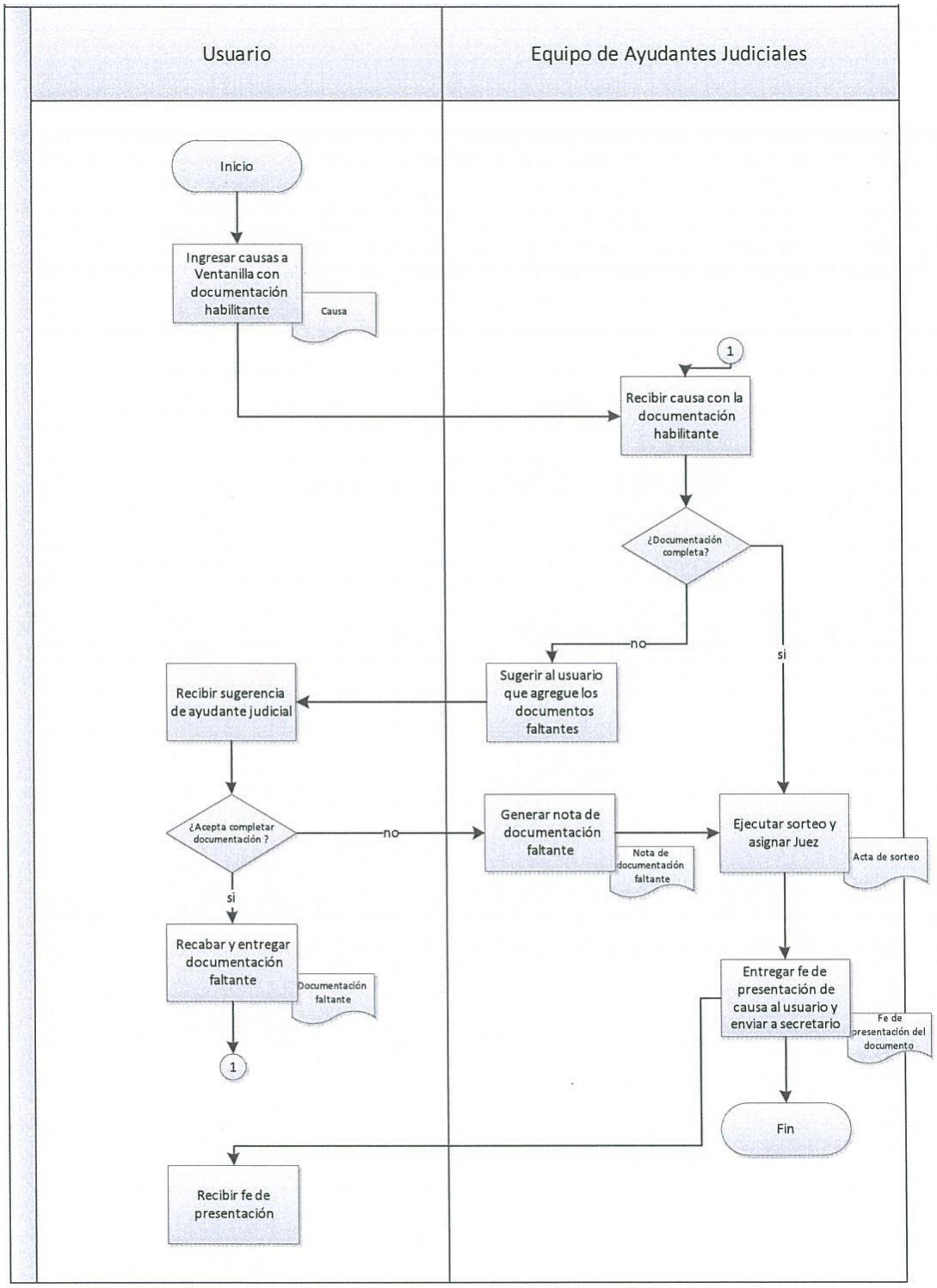
El juicio de expropiación está direccionado a ser un juicio de ejecución, regido por un trámite especial y expedito, conforme lo prevé el Código de Procedimiento Civil, por tener como objeto únicamente determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada. Sin embargo, durante los últimos años, debido al estado de emergencia en que cayó la Función Judicial ha repercutido enormemente en contra de los usuarios públicos y privados de este servicio judicial, quienes nos hemos visto subsumidos hasta la fecha actual, en un retraso largo y permanente respecto de la sustanciación de las causas en general, y los juicios de expropiación que tramita la Municipalidad de Guayaquil no ha sido la excepción, es por ello que pese a la presentación de sendos escritos y requerimientos que buscan que se agilite la tramitación de nuestras causas, debido a la dependencia directa que tenemos respecto de los administradores de justicia para poder culminar los procesos, dichos requerimientos y escritos no han surtido el efecto deseado, esto es, el despacho de los mismos a la brevedad posible y la culminación de los juicios de expropiación.

Así también, en varias ocasiones -como es de conocimiento público- se han iniciado campañas de depuración de carga procesal, con el objetivo de contar con una producción estadística confiable para la toma de decisiones del Consejo de la Judicatura y ceñirse a un plan estratégico que radique en la posibilidad de medir el impacto de las políticas públicas en beneficio de los ciudadanos. Cabe señalar, que estas campañas de depuración sumergen a los administradores de justicia a nuevos inventarios de todos los procesos judiciales pendientes, convirtiéndose estas campañas en verdaderas redes que retrasan así también la tramitación de las causas.

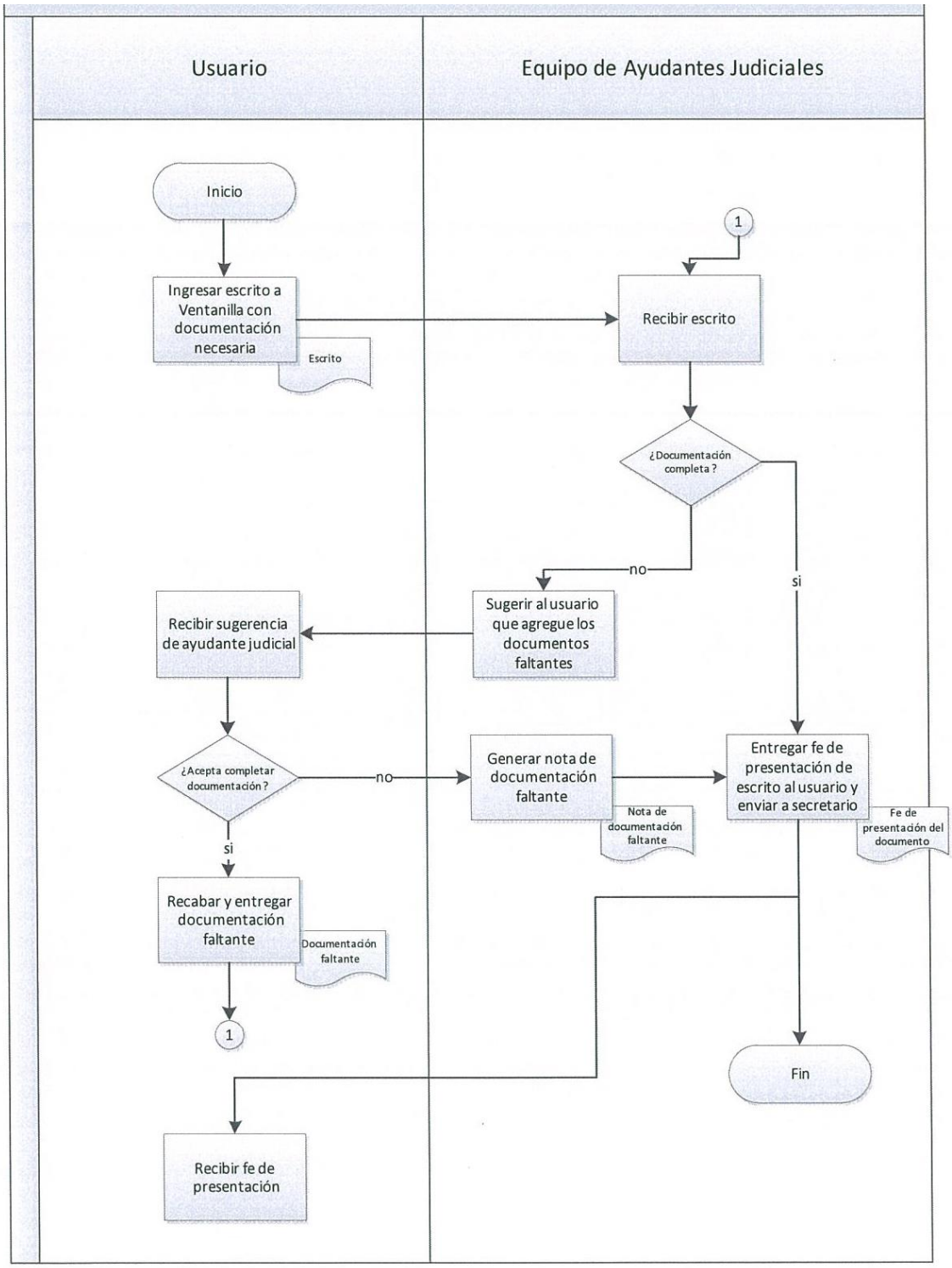
Según lo expresado por el Director del Consejo de la Judicatura, lo que se quiere es establecer cuán ágil es la justicia, cuánta carga procesal existe, cómo se van a descongestionar en el tiempo y cuántos juzgados adicionales se requieren para conseguir este fin, pero sobre todo coordinar acciones orientadas a la lucha contra la impunidad respetando el debido proceso, lo antedicho con miras a darle alta prioridad a las causas penales.

Así también, a efectos de una mejor explicación de los pasos a seguir en la tramitación de los juicios, a continuación presentamos los flujo gramas creados por el Consejo de la Judicatura para ser puestos en práctica por parte los funcionarios de la Función Judicial en lo que respecta a: Gestión de información e ingreso de causas, Gestión de información e ingreso de escritos, Gestión de documentación y archivo, Gestión de Citaciones y Notificaciones, Gestión de Juzgamiento y ejecución.

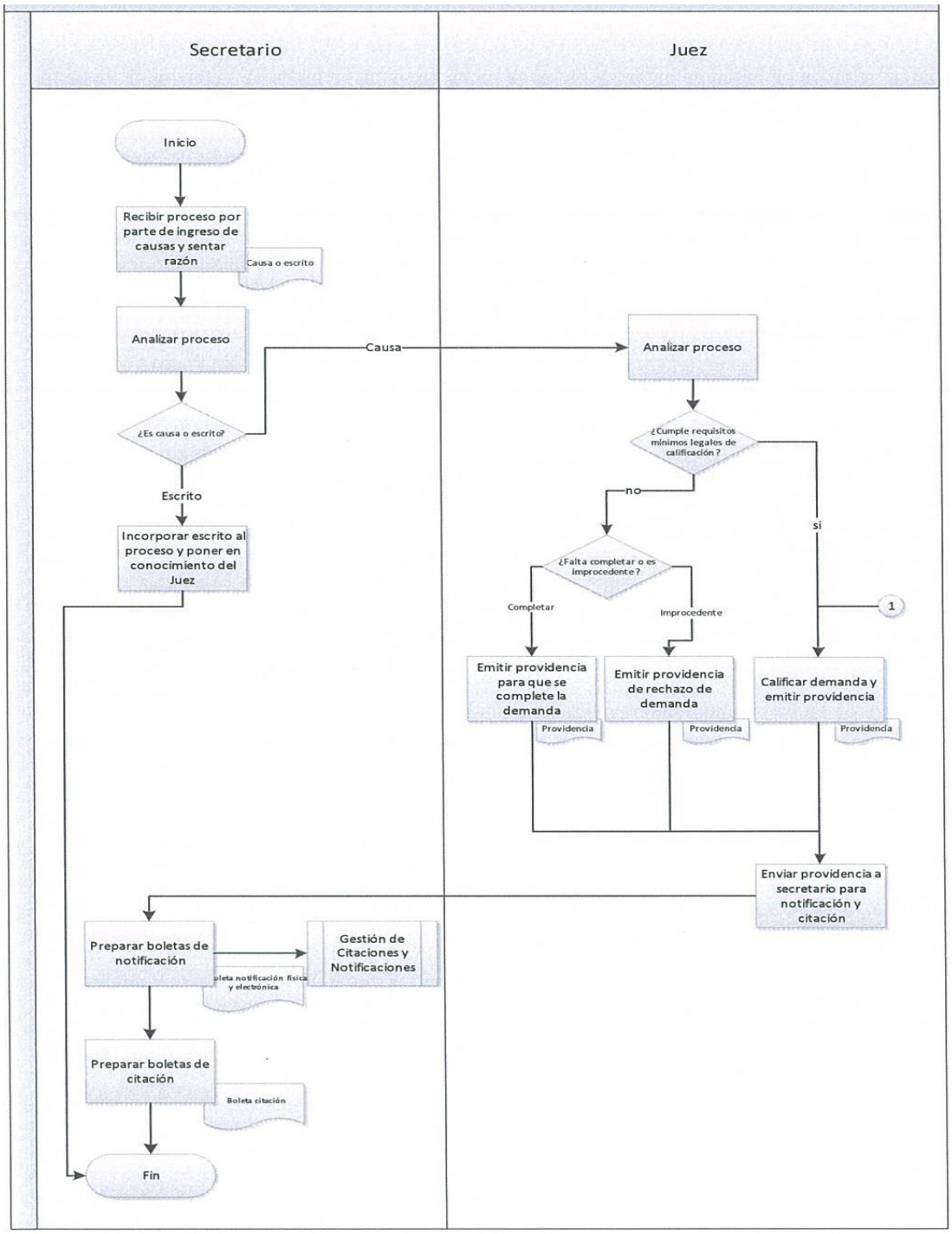
PROCESO: GESTIÓN DE INFORMACIÓN E INGRESO (CAUSAS)



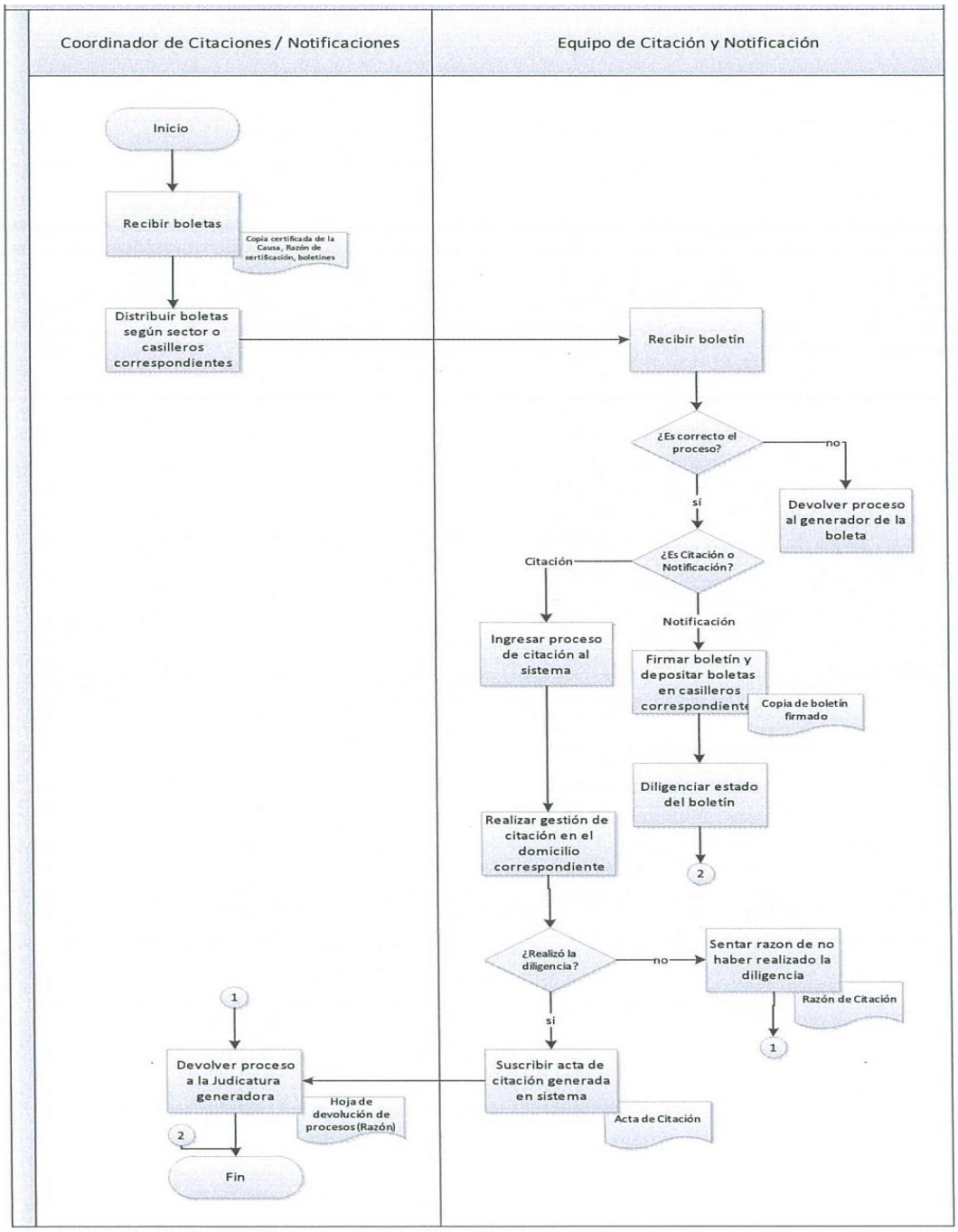
PROCESO: GESTIÓN DE INFORMACIÓN E INGRESO (ESCRITOS)



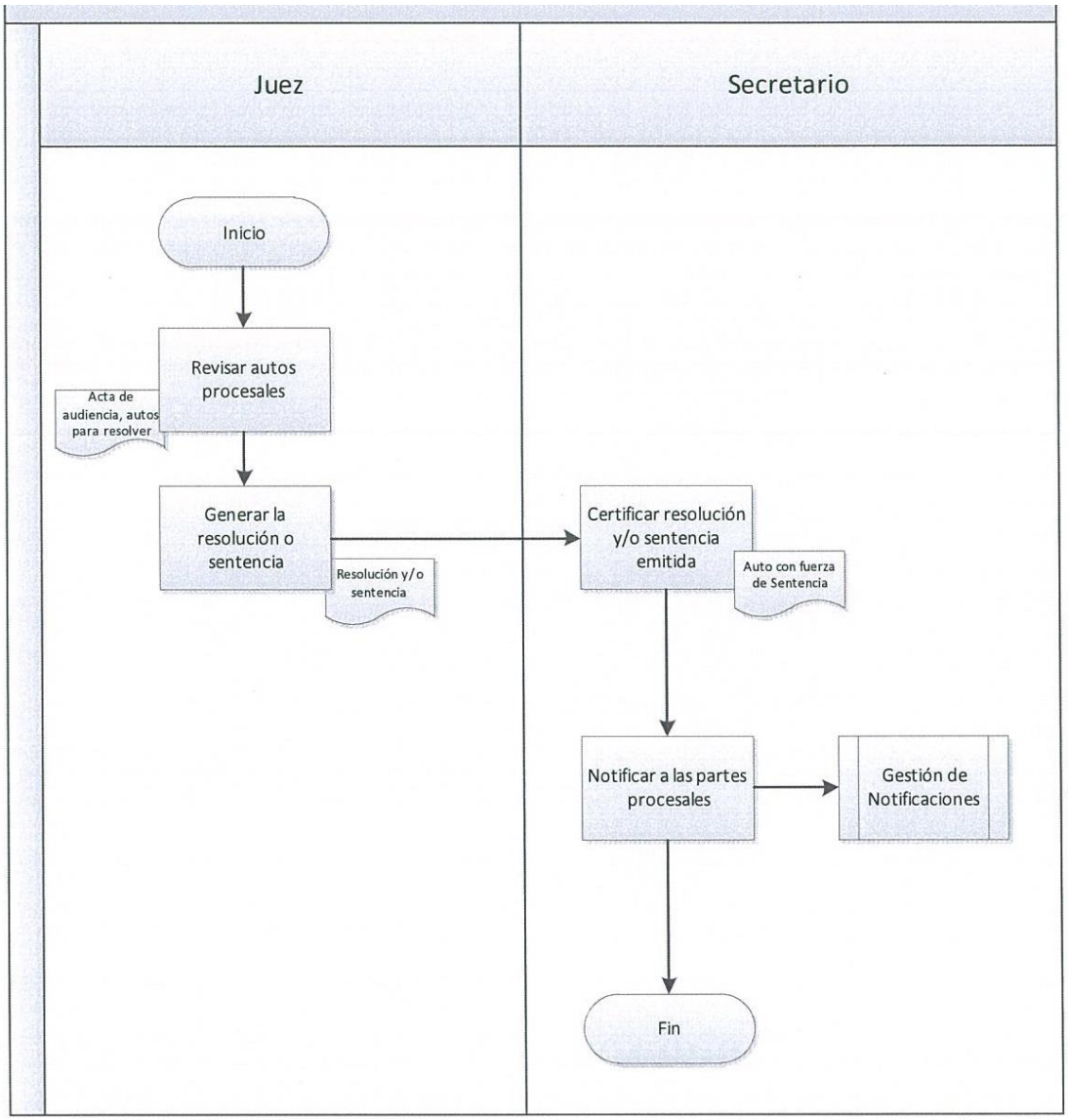
PROCESO: GESTIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO



PROCESO: GESTIÓN DE CITACIONES Y NOTIFICACIONES



GESTIÓN: DE JUZGAMIENTO Y EJECUCIÓN



k) Procedimientos de reclamación y gestión de quejas

Una vez que mediante resolución se ha declarado de utilidad pública un bien inmueble, el propietario de dicho bien a expropiar tiene las siguientes alternativas:

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 450 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los propietarios de los predios declarados de utilidad pública que no estén de acuerdo con la resolución dictada, tienen derecho a impugnar la misma en la vía administrativa. Una vez resuelta la impugnación presentada no habrá lugar a recurso alguno en la misma vía.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, el administrado podrá presentar las acciones judiciales pertinentes ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo respecto del acto administrativo mediante al cual se declaró de utilidad pública el predio de su propiedad.

2. Así también, el propietario del bien afectado con la expropiación podrá solicitar que se revise el avalúo de su predio, presentando una misiva en el despacho de la Alcaldía en la que explique los motivos por los que se encuentra en desacuerdo con el avalúo practicado por la Municipalidad, especificando los rubros que según su criterio no han sido valorados en el predio de su propiedad o que han sido infra valorados, adjuntado así también la documentación que posea respecto de dicho particular y que sustente la nueva valoración de la que se cree asistido. Dicho requerimiento, está encaminado a que la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro se pronuncie respecto de los hechos alegados por el peticionario y luego de la revisión del avalúo primariamente informado así como de la nueva documentación e información presentada por el recurrente emita su pronunciamiento favorable o no a la petición presentada.

3. El propietario del predio expropiado tiene derecho a solicitar un incremento del 10% del avalúo practicado por la DUAR, ello en atención a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que en su artículo 58 dispone que de estar de acuerdo con el precio establecido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, puede llegar a un acuerdo con el GAD Municipal de Guayaquil para que se realice una compraventa directa del predio declarado de utilidad pública con un incremento de hasta el diez por ciento (10%) respecto del avalúo realizado por dicha Dirección.

4. Otra de las alternativas que posee el propietario del predio expropiado, es la solicitud del incremento del precio de afección respecto del avalúo realizado por la Municipalidad, según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 451, el propietario del bien podrá solicitar que se le abone además del precio establecido un 5% adicional como precio de afección.

Los acuerdos a los que se llegue con el propietario del predio expropiado se formalizarán en la respectiva escritura pública de compraventa que se inscribirá en el Registro de la Propiedad para efectos de la transferencia de dominio a favor del GAD Municipal y del pago a favor del vendedor.

5. En los casos en que el propietario del predio no desee arribar a un acuerdo directo se procederá al inicio del Juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, el mismo que tiene como finalidad determinar el justo precio de la cosa expropiada, para lo cual el Juez podrá contar con el auxilio del o los peritos que considere necesarios para la valoración del predio expropiado en conjunto con la infraestructura existente en el mismo –edificaciones y obras complementarias-.

6. Sin perjuicio de la resolución judicial, en el caso de que la persona cuyo predio fue declarado de utilidad pública se encuentre en desacuerdo con la decisión judicial, puede presentar dentro del Juicio de Expropiación todos los recursos que le faculta la Ley, una vez culminado el proceso, en el caso de que considere que se han vulnerado sus derechos o el debido proceso, puede iniciar

los procesos judiciales correspondientes para precautelar la protección de sus derechos constitucionales.

7. En los casos en que la Municipalidad de Guayaquil no haya destinado el bien expropiado a los fines por los cuales se resolvió declararlo de utilidad pública, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la notificación de tal declaratoria, el propietario podrá pedir su reversión, es decir, que le sea devuelta la propiedad del predio en los casos en que se haya realizado la compraventa, con la correspondiente devolución de los valores recibidos por concepto de la venta. Lo anterior también opera en los casos en que no se haya cancelado dentro del mismo plazo el valor de la expropiación al propietario del predio. Todo ello en atención a lo establecido en el artículo 454 de la norma legal antes invocada.

8. En caso de verse afectado en el precio fijado por sentencia, el propietario del bien objeto de la expropiación podrá proponer por cuerda separada un Juicio por daño emergente según el procedimiento dispuesto en el artículo 1572 del Código Civil.

9. Cuando la expropiación del bien afectare parcialmente al predio, puede suceder que la parte afectada sea la de mayor valía tanto por extensión como por precio, en estos casos el expropiado tendrá derecho para que la compra se extienda a la totalidad del predio, lo anterior al tenor de lo establecido en el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil.

Gestión de Quejas por el ocupante del sitio

Dirección de Asesoría Jurídica del Municipio es la responsable para la gestión de preguntas o quejas durante el proceso de pago en los casos en que las expropiaciones han culminado en contrato de compraventa. En dichos casos, una vez inscrita la Escritura Pública de compraventa por expropiación se solicita a la Dirección Financiera que realice el pago

En los casos en los que se han iniciado procesos judiciales, es el Juez de la causa –en donde se han consignado los valores- el responsable de la entrega de dichos valores y por ende de contestar las preguntas y receptar las quejas que se puedan suscitar.

Para el caso particular del traslado de la Sra. Salazar, guardiana de la ante de Radio Cenit, considerando que la antena será desmontada, trasladada e instalada en un sitio nuevo; y, de acuerdo al convenio suscrito, la Sra. Salazar será reubicada y continuará con sus relaciones laborales, en el caso de presentarse alguna inconformidad esta seguirán las siguientes instancias de solución:

Primera Instancia - Equipo Social.- En primera instancia será el equipo social de la EMAPAG quien actuará para mediar la situación y lograr la conformidad de la Sra. Salazar, frente a la queja presentada.

Segunda Instancia - Gerente de EMAPAG.- En caso que el equipo técnico, en virtud de sus responsabilidades y alcances, no logre llegar a un acuerdo para atender la inconformidad, la segunda instancia está a cargo del Gerente General de la EMAPAG, quien podrá tomar decisiones dentro del ámbito de sus competencias.

Tercera Instancia - Mediador Externa.- Por último, si las dos instancias anteriores no generaran un resultado favorable se contratará un mediador externo de la Cámara de la Construcción, quien de manera imparcial, en función de las medidas acontecidas, emitirá un informe respecto a la procedencia de la inconformidad, cuyos resultados deberán ser aceptados por las partes.

l) Calendario de ejecución y responsabilidad institucional

Etapa de reasentamiento	Institución Responsable	Calendario	Etapa del proyecto
Declaración de Utilidad Pública	GAD Municipal – Dirección de Asesoría Jurídica	Enero 2011 y Julio 2013	Previa identificación
Valoración de Predios, Estructuras y Negocios	GAD Municipal – Dirección de Catastro	2011 y 2013	Previa identificación
Casos Judiciales		2011 - 2015	Preparación
Ocupación del totalidad terreno	EMAPAG	2011- 2015	Antes de iniciar la ejecución de la obra.
Elaboración del Plan de Reasentamiento	EMAPAG	Junio 2014 – Feb 2015	Preparación
Publicación del Plan de Reasentamiento	EMAPAG	Feb 2015	Antes de Misión de evaluación del Banco
Pagos final	Corte de Justicia	Abril 2015	Luego finalización del proceso judicial
Construcción de un vivienda alternativa para el ocupante del sitio	Dueño del Predio con seguimiento de Equipo social	Marzo – Junio 2015	Antes del inicio de obras
Reubicación de ocupante del sitio	Dueño del Predio con seguimiento de Equipo social	Julio 2015	Antes del inicio de obras
Obra civil	Contratista	Octubre 2015	No antes de finalizar el reasentamiento.
Gestión de quejas	GAD Municipal – Dirección de Asesoría Jurídica	En proceso	Durante todo el proceso de ejecución del proyecto.
Seguimiento y evaluación	GAD Municipal - Dirección de Asesoría Jurídica EMAPAG – Departamento Comunitario	En proceso	Durante todo el proceso de ejecución del proyecto.

m) Costos y presupuesto

Serán necesarios aproximadamente $274,800 que saldrán de los fondos de la empresa y serán aportados como contraparte

Impacto	**Costo de reposición**
Terrenos	$250,000
Edificaciones	$4800
Antena	$35,000
Total	**$289,800**

n) Seguimiento y evaluación

La responsabilidad de seguimiento y evaluación de aplicación de este plan es de dos actores principales:

1) El seguimiento de la adquisición de tierras es responsabilidad del Departamento Jurídico, quien debe compartir con el Banco al menos 2 informes: Un informe de resolución de los casos judiciales y otro que resuma la finalización del proceso de compraventa de los predios restantes.

2) El seguimiento de la reubicación de la ocupante del predio de Radio Cenit es responsabilidad de EMAPAG EP, quien deberá enviar 1 informe que se realizará 3 meses después del reasentamiento de la persona afectada e informará sobre su situación y si se adaptó con éxito a su nueva situación.

o) Proceso de consultación

El Municipio de Guayaquil, una vez realizada la Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública de los predios comprometidos con una obra, notifica a los propietarios con dicha resolución para su conocimiento y los efectos legales correspondientes. Posteriormente, mediante una nueva notificación, convoca a cada uno de los propietarios de los predios a una reunión en la Jefe de Expropiaciones de la Dirección de Asesoría Jurídica a efectos de llegar a un acuerdo respecto del precio determinado por la DUAR en cada predio, luego de lo cual, en el caso de llegarse a un acuerdo, los propietarios suscriben una petición para que el GAD Municipal inicie el trámite de escrituración del contrato de compraventa y posterior pago de los valores acordados en la cuenta bancaria que el expropiado designe para el efecto.

En esta etapa se especifica a los propietarios de los predios todos sus derechos, en los que se incluye el incremento de hasta un 10% en el avalúo efectuado por la DUAR, así como, su derecho a solicitar fundamentadamente una verificación técnica respecto de la valoración de su predio, en el caso de no encontrarse conforme con lo valorado por la DUAR. Dicha revisión la realiza el departamento técnico (DUAR) con la asistencia de los propietarios, luego de lo cual, el propietario del predio puede solicitar el incremento del 10% de dicho avalúo como lo determina la Ley y la suscripción de un contrato de compraventa con el Municipio de Guayaquil.

Respecto al caso particular de la ocupante del vivienda en uno de los sitios, se realizaron cuatro acercamientos por parte del equipo social de la EMAPAG, dos de ellos con el propietario del terreno y dos con la Sra.; las reuniones con el propietario tuvieron el objetivo de informar y formalizar como se realizaría el manejo de la estructura electronico (desmontaje, transporte y montaje); y, con la Sra. para informar acerca de la reubicación y luego para suscribir el acta de compromiso entre las partes.