

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO



CENTRO DE POSGRADOS

PROGRAMA DE MAESTRÍA EN DERECHO

COHORTE 2021

TEMA: EL JUSTO PRECIO EN LOS PROCESOS DE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES REALIZADOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPALIDAD DE AMBATO.

Trabajo de Titulación, previo a la obtención del Título de Cuarto Nivel de Magister en Derecho mención Derecho Administrativo

Modalidad del Trabajo de Titulación: Proyecto de Titulación con Componente de Investigación Aplicada y de Desarrollo.

Autora: Abogada Fanny Yolanda Pérez Freire

Director: Ingeniero Carlos Marcelo León Castro PhD.

Ambato – Ecuador

2023

A la Unidad Académica de Titulación del Centro de Posgrados

El Tribunal receptor del Trabajo de Titulación, presidido por el Ingeniero Héctor Fernando Gómez Alvarado. PhD, e integrado por los señores: Abogada Jenny Lorena Ojeda Chamba Magister y Abogado Germánico Bolívar Layedra Luna Magister, designados por la Unidad Académica de Titulación del Centro de Posgrados de la Universidad Técnica de Ambato, para receptor el Trabajo de Titulación con el tema: *El justo precio en los procesos de expropiación de inmuebles realizados por el gobierno autónomo descentralizado municipalidad de Ambato* elaborado y presentado por la señora Abogada Fanny Yolanda Pérez Freire, para optar por el Título de cuarto nivel de Magíster en Derecho Mención Derecho Administrativo; una vez escuchada la defensa oral del Trabajo de Titulación, el Tribunal aprueba y remite el trabajo para uso y custodia en las bibliotecas de la UTA.

Ing. Héctor Fernando Gómez Alvarado. PhD.
Presidente y Miembro del Tribunal

Abg. Jenny Lorena Ojeda Chamba Mg.
Miembro del Tribunal

Abg. Germánico Bolívar Layedra Luna Mg.
Miembro del Tribunal

AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

La responsabilidad de las opiniones, comentarios y críticas emitidas en el Trabajo de Titulación presentado con el tema: El justo precio en los procesos de expropiación de inmuebles realizados por el gobierno autónomo descentralizado municipalidad de Ambato, le corresponde exclusivamente a: Abogada Fanny Yolanda Pérez Freire, Autora bajo la Dirección del Ingeniero Carlos Marcelo León Castro PhD, Director del Trabajo de Titulación, y el patrimonio intelectual a la Universidad Técnica de Ambato.

Abogada Fanny Yolanda Pérez Freire
c.c.:1803561362
AUTORA

Ingeniero Carlos Marcelo León Castro PhD.
c.c.: 1103463947
DIRECTOR

DERECHOS DE AUTOR

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que el Trabajo de Titulación, sirva como un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación, según las normas de la Institución.

Cedo los Derechos de mi trabajo, con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de este, dentro de las regulaciones de la Universidad.

Abogada Fanny Yolanda Pérez Freire
c.c.: 1803561362

ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

Portada.....	i
A la Unidad Académica de Titulación del Centro de Posgrados	ii
AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN	iii
DERECHOS DE AUTOR	iv
ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS.....	v
ÍNDICE DE TABLAS	vii
ÍNDICE DE GRÁFICOS	viii
AGRADECIMIENTO	ix
DEDICATORIA	x
RESUMEN EJECUTIVO	xi
CAPÍTULO I.....	1
EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Introducción.....	1
1.2. Justificación.....	3
1.3. Objetivos	4
1.3.1. General.....	4
1.3.2. Específicos	4
CAPÍTULO II	6
ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS.....	6
2.1. Derecho de propiedad.....	6
2.2. Características del derecho a la propiedad	9
2.3. La expropiación	11
2.4. Elementos de la expropiación.....	12
2.5. Trámite de la expropiación.....	15
2.6. Juicio de expropiación.....	18
2.7. El justo precio.....	19
2.8. Naturaleza jurídica del justo precio.....	21
2.9. Elementos del justo precio	23
2.10. Procedimiento de fijación del justo precio	25
2.11. Conceptos que comprende el justo precio	27
2.12. Problemática sobre el justo precio.....	29
CAPÍTULO III.....	31

MARCO METODOLÓGICO	31
3.1. Ubicación.....	32
3.2. Equipos y materiales	32
3.3. Tipo de investigación	32
3.4. Hipótesis	33
3.5. Población o muestra	33
3.6. Métodos utilizados en la investigación.....	34
3.7. Recolección de información	35
3.8. Procesamiento de la información y análisis estadístico	36
3.9. Variables.....	36
CAPÍTULO IV	37
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	37
4.1. Procesos de expropiación año 2018	37
4.2. Análisis de resultados de las entrevistas realizadas.....	38
4.3. Análisis de procesos de expropiación.....	42
4.4. Avalúo catastral y comercial	53
4.5. Porcentaje de procesos que se acogen al incremento del 10%	54
4.6. Discusión de resultados	54
CAPÍTULO V	60
CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS	60
5.1. Conclusiones	61
5.2. Recomendaciones	63
5.3. Bibliografía.....	64
5.4. Anexos.....	72

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Resumen procesos de expropiación.....	38
Tabla 2. Resumen de entrevistas.....	39
Tabla 3. Resumen de entrevistas.....	40
Tabla 4. Resumen de entrevistas.....	40
Tabla 5. Resumen de entrevistas.....	41
Tabla 6. Resumen de entrevistas.....	41
Tabla 7. Resumen de entrevistas.....	42
Tabla 8. Proceso N° 1.....	43
Tabla 9. Proceso N° 2.....	45
Tabla 10. Proceso N° 3.....	47
Tabla 11. Proceso N° 4.....	51
Tabla 12. Distinción entre avalúo catastral y comercial.....	54
Tabla 13. Incremento del 10% en etapa de negociación.....	55

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ubicación del GAD Municipalidad de
Ambato.....**¡Error! Marcador no definido.**2

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios el ser supremo que guía mi vida y me ha permitido culminar la maestría, a mi familia por su apoyo incondicional en este proceso de aprendizaje, porque me motivaron a seguir adelante en esos momentos en que pensaba rendirme, a la Universidad Técnica de Ambato el Alma Mater que me abrió las puertas para mi formación profesional, un profundo agradecimiento a mi tutor de tesis el Dr. Marcelo León un excelente ser humano y destacado profesional que me guió en el desarrollo de este trabajo de investigación, a todos los docentes por los conocimientos y las experiencias compartidas, a mis compañeros quienes me brindaron su amistad y apoyo incondicional.

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico a Freddy mi esposo mi amigo incondicional, a mis hijos María del Cisne, Sebastián y Ángel quienes son mi fuente de inspiración y cada mañana me motivan para seguir superando todos los obstáculos que la vida me presenta, a Fanicita mi madre por sus consejos y por ser la mujer valiente que es ejemplo a seguir.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO
CENTRO DE POSGRADOS
MAESTRÍA EN DERECHO
COHORTE 2021

TEMA:

*EL JUSTO PRECIO EN LOS PROCESOS DE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES
REALIZADOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DE AMBATO*

MODALIDAD DE TITULACIÓN: *Proyecto de Titulación con Componente de
Investigación Aplicada y de Desarrollo.*

AUTOR: *Abogada Fanny Yolanda Pérez Freire*

DIRECTOR: *Ingeniero Carlos Marcelo León Castro PhD.*

FECHA: *Dos de marzo de dos mil veinte y tres*

RESUMEN EJECUTIVO

La figura jurídica de la expropiación ha sido formulada en el ámbito público, con el propósito de que la administración pública en ejercicio de su actividad pueda adquirir un bien inmueble de acuerdo a las disposiciones que se encuentra establecida en el ordenamiento jurídico en sus diferentes categorías de supremacía; de forma concurrente ha sido establecido el derecho a la propiedad para garantizar a su titular pleno dominio respecto de sus bienes; empero, la misma norma ha previsto situaciones en las cuales este derecho sea limitado, como es el caso de bienes inmuebles, por razones de utilidad pública o interés social; para que la expropiación se configure y tenga lugar de acuerdo con la ley, es precisa la previa justa valoración, indemnización y pago, requisito sine qua non que en determinados casos genera desacuerdos entre la administración y el administrado; pero que la distingue de la confiscación, prohibida del mismo modo en la norma jurídica. El objetivo planteado para la investigación constituyó, determinar si en los procesos de expropiación, realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, se vulnera el derecho al justo precio, de acuerdo con el COOTAD y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Con los datos e información recopilada a

través de las entrevistas y procesos o expedientes de expropiación fue posible precisar que, el administrado efectivamente considera que el justo precio debe fijarse tomando como criterio vinculante el avalúo real o comercial; en este orden, la indemnización a recibir implica un perjuicio, ya que, esta no resulta equitativa o proporcional al perjuicio que experimenta; verificándose por ende la hipótesis planteada, en los procesos de expropiación para establecer el justo precio se considera únicamente el valor del avalúo catastral del año anterior al anuncio de proyecto, y; no el valor del avalúo comercial del bien afectado.

DESCRIPTORES: *ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AVALÚO CATASTRAL, AVALÚO COMERCIAL, BIEN INMUEBLE, DERECHO A LA PROPIEDAD, EXPROPIADO, EXPROPIACIÓN, INDEMNIZACIÓN, INTERÉS SOCIAL, JUSTO PRECIO, UTILIDAD PÚBLICA.*

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Introducción

El presente trabajo de investigación lleva por título “El justo precio en los procesos de expropiación de inmuebles realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipalidad de Ambato”, en él se pretende realizar un análisis de carácter jurídico - doctrinario de las figuras de la expropiación y el proceso que conlleva la misma, y; del justo precio; cuando un bien inmueble perteneciente a un particular ha sido declarado de utilidad pública, para la ejecución de obras en beneficio de la colectividad; tomando como punto de partida los lineamientos establecidos en la Constitución de la República, Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y; criterios de los estudiosos del derecho, entrevistas a funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, y análisis de expedientes de expropiación efectuados en el periodo 2018.

Conforme a lo que antecede, es preciso hacer relación a la declaratoria de utilidad pública del bien inmueble, que es precedida por un acto administrativo ejecutado por la administración pública seccional, lo que, provoca incertidumbre en el ciudadano, quien facultado por la misma ley en uso del derecho a la defensa, propone el recurso de impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, oposición que en la mayoría de casos no produce efecto alguno, pues, la judicatura se ratifica en la decisión adoptada en primera instancia por el gobierno autónomo descentralizado municipal.

En este orden de ideas, la problemática gira en torno al establecimiento del justo precio en relación al bien afectado; en la praxis para la determinación del coste que un gobierno descentralizado municipal debe cancelar producto de la expropiación, se observa tan solo el avalúo catastral, valoración que es fijada por los mismos gobiernos autónomos, sin considerar el avalúo comercial que, en la colectividad constituye la estimación que desde la perspectiva pública y privada es aceptada en la tradición, esto es, en la generalidad de actos de compra venta de bienes inmuebles.

El trabajo de investigación se encuentra estructurado por cinco capítulos, cada uno de los cuales en su desarrollo cumplen con los requerimientos establecidos en el Esquema para la presentación del trabajo de titulación (informe final), aprobado por el Honorable Consejo Directivo de la Universidad Técnica de Ambato.

El capítulo primero trata sobre el tema de investigación, su importancia, impacto, beneficiarios, novedad, originalidad, señala el objetivo general y los objetivos específicos, en torno a los cuales se desarrollaron las siguientes fases de la investigación.

El capítulo segundo comprende los antecedentes investigativos, con temas y subtemas relacionados a las variables de estudio, expropiación y justo precio, que en su conjunto configuran la base científica o marco teórico de la investigación.

El capítulo tercero refiere a la metodología utilizada la cual responde al tipo de investigación no experimental, de tipología dogmática - jurídica, con técnicas e instrumentos propios de la investigación de carácter cualitativo, tanto para la recolección y procesamiento de la información, para el análisis estadístico se utilizó el software Excel muy frecuente en la investigación de ciencias sociales.

El capítulo cuarto referente a los resultados y discusión, como consecuencia del proceso de recolección, procesamiento y análisis estadístico de la información proveniente de fuentes bibliográficas, entrevistas y análisis de procesos o casos.

El capítulo quinto relativo a las conclusiones y recomendaciones, formuladas una vez efectuado el correspondiente análisis de resultados, contenidos en la parte teórica y estadística de la investigación.

1.2. Justificación

La investigación centra su interés e importancia, en el análisis de situaciones de derecho público que se producen en la cotidianidad de la administración pública y la sociedad; y, que afecta directamente al ciudadano; relativos a la expropiación de bienes inmuebles efectuadas por los gobiernos autónomos descentralizados municipales, una vez que dichos bienes han sido declarados de utilidad pública, esto es, para la ejecución de obras de infraestructura; en relación además, con la figura jurídica del justo precio entendida como el valor pecuniario que la administración cancela al ciudadano como indemnización, que en la mayoría de casos no guarda relación con el precio real del avalúo catastral, lo que; ha generado un sinnúmero de contiendas legales, siendo necesario recurrir a la vía administrativa como instancia competente para dirimir la Litis.

Conforme a lo anterior, su impacto y beneficiarios se justifica en dos dimensiones, la primera referida al derecho a la propiedad establecido en la norma constitucional, en los artículo 66 numeral 26 y 321; por los cuales, el Estado como las personas naturales o jurídicas se encuentran facultados para disponer y administrar de sus bienes, de acuerdo a sus intereses respetando las disposiciones legales; la segunda relativa a la expropiación, prevista en los artículos 323 y 276; en razón de los cuales la administración pública representada por los gobierno autónomos descentralizados municipales, puede llevar a efecto la declaratoria de expropiación de un bien inmueble, siempre que medie la justificación de utilidad o interés público en cónsona con la justa valoración en cumplimiento de la ley de la materia.

De la igual manera la investigación es novedosa, por cuanto se toma como punto de partida los preceptos constitucionales concernientes la propiedad, utilidad pública o interés social y nacional, expropiación de bienes, justa valoración,

indemnización y pago, en relación con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública artículo 58; y, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Sección Séptima.

Concordante con lo que antecede, la investigación se caracteriza por su originalidad, ya que, en su desarrollo se abordan temas álgidos desde la perspectiva del derecho, como la problemática atinente a la valoración y compensación de la indemnización, la cual debe ser proporcional al perjuicio ocasionado al ciudadano, lo que en la praxis no se cumple, ya que, son los propios gobiernos autónomos descentralizados municipales que en cumplimiento de sus competencia fijan el precio del inmueble, el cual, generalmente resulta discordante con el precio comercial, tomando en cuenta que el valor inmobiliario está en constante actualización; el problema se agudiza en virtud de la inexistencia de parámetros de valoración, situación que, se convierte en discrecional y en una delgada línea entre la justa valoración y la arbitrariedad por parte del Estado, en uso de su poder de *imperium*.

1.3. Objetivos

1.3.1. General

Determinar si en los procesos de expropiación, realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, se vulnera el derecho al justo precio, de acuerdo con el COOTAD y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.3.2. Específicos

Definir e investigar el porcentaje de procesos de expropiación realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, demandados por el justo precio ante el Tribunal Contenciosos Administrativo.

Identificar si la cuantía real que consta en las escrituras de transferencia de dominio, influye para que los pagos en los procesos de expropiación no sean por el justo precio.

Determinar el porcentaje de procesos de expropiación que al momento de la etapa de negociación se acogen al incremento del 10% del valor de compensación establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

El derecho a la propiedad privada ha sido reconocido desde épocas antiguas de la humanidad, la evidencia más fehaciente se encuentra en el derecho romano con el llamado *dominium*, figura jurídica que otorgaba plena potestad sobre los bienes a los ciudadanos romanos, caracterizada por su naturaleza de absoluta, exclusiva y perpetua; en este sentido, ninguna persona puede ser privada de sus bienes o propiedad, exceptuándose los casos de necesidad o interés pública o social debidamente justificada, previa la justa valoración y cancelación de conformidad con la ley.

En este orden de ideas, ya en 1789 la Declaración de los derechos del hombre y el ciudadano, reconocen en su artículo 17 la propiedad privada como un derecho inviolable y sagrado; empero, determina excepciones, por las que una persona puede ser despojada de su propiedad, como es la necesidad pública legalmente comprobada, bajo la condición de que exista justa y previa indemnización (Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, 1789).

La revisión bibliográfica en los diferentes repositorios y revistas digitales de divulgación científicas existentes, permitieron por un lado establecer la existencia de investigaciones similares, y; por otro la construcción del estado del arte.

2.1. Derecho de propiedad

El término propiedad expresa una relación de pertenencia, la cual está ligada a la persona, misma que, dentro de los distintos ordenamientos jurídicos ha sido acreditada como sujeto en torno a la que gravita toda la actividad legislativa, en procura de garantizar el efectivo goce y vigencia de los derechos que, como tal le son reconocidos, y; en caso de inobservancia de los mismos, se ejerzan las acciones administrativas o judiciales que la propia legislación le faculta.

En este orden, el derecho a la propiedad privada, ha sido concebido con el carácter de fundamental precisamente por ser inherente al ser humano, e; integrado dentro del texto constitucional como norma suprema, de la cual emana la norma jurídica de menor jerarquía o infra constitucional como es el caso del Código Civil (Real, 2022).

La Constitución de la República al abordar el tema de la propiedad, de forma concreta trata de la privada, en la sección segunda bajo el título “tipos de propiedad”, de manera precisa, por el artículo 321 se efectúa un reconocimiento al derecho a la propiedad en sus diversas formas, sea esta, de índole pública o privada, comunitaria, estatal, asociativa, (...), la cual debe cumplir su función social (Constitución de la República, 2008).

De acuerdo con el análisis de la Corte Constitucional, el derecho a la propiedad, conforme la Constitución, considera el derecho de toda persona al acceso a la propiedad y a su pleno ejercicio; la privación de este derecho debe efectuarse con arreglo a las formas y condiciones establecidas en la Constitución y la ley; lo que encuentra sustento en los derechos de libertad constantes en el artículo 66, de forma singularizada en el numeral 26, por el cual se reconoce y garantiza a las personas, el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental; determinando la modalidad a través de la cual el Estado promoverá su acceso, esto es, mediante la adopción de políticas públicas (Corte Constitucional del Ecuador, 2014).

El derecho a la propiedad privada al ser referido con la categoría de derecho fundamental, denota que se trata de una prerrogativa reconocida a la persona; derecho que a más de ser admitido en el ordenamiento jurídico interno lo es de forma concurrente en los instrumentos internacionales; en este sentido, objeto de máxima protección por parte de los entes estatales, y; singularizado por ser de naturaleza alienable, inviolable e irrenunciable.

En relación a lo anterior, el derecho a la propiedad privada encuentra su fundamento en dos circunstancias, la primera relativa a la naturaleza humana; y, la segunda referida a razones de convivencia frente a la propiedad común; al respecto, predecesor a cualquier ordenamiento jurídico y reconocimiento tanto de autoridades

cuanto del resto de ciudadanos; derecho del que ninguna persona puede ser privada, pues, forma parte del denominado bien común del grupo humano correspondiente (Ramiz, 2021).

En cuanto a la función social que debe cumplir la propiedad, esta refiere a que sea utilizada por su titular no solo para provecho propio, sino que, se tome en consideración el beneficio que la misma puede representar para las demás personas como miembros de la sociedad, aun cuando esta obligación en ciertos casos y de modo forzoso sea llevada a efecto por el Estado representado por la administración pública; ejemplo manifiesto, constituyen los procesos de expropiación con fines de utilidad pública, efectuados por los gobiernos autónomos descentralizados, para la ejecución de obras de infraestructura que beneficien a la colectividad.

De acuerdo con la perspectiva de la doctrina, el derecho a la propiedad relacionado a la función o interés social que debe cumplir, no debe ser comprendido como un derecho establecido en favor del interés de una sola persona (propietario), asumiendo la calidad de ley excepcional que reglamenta la utilización del o los bienes del propietario como único beneficiario; es decir, no se trata de un derecho egoísta (Rospigliosi, 2019).

Con arreglo al libro segundo del Código Civil, título II del dominio, el artículo 599 se enfoca en la propiedad la que es entendida como dominio, advirtiendo que se trata de un derecho de carácter real sobre una cosa corporal, para que su titular goce y disponga de ella, de conformidad con las disposiciones establecidas en la normativa legal, considerando el derecho ajeno, sea este individual o social (Código Civil, 2005).

Como complemento a lo que antecede, y en consonancia con la literatura jurídica es menester indicar que, el derecho de propiedad es considerado como un derecho real, el cual otorga poder directo e inmediato a la persona que es instituida como titular del bien corporal o material que, puede ser mueble e inmueble; derecho desde el enfoque jurídico adquiere significación, pues, denota importancia, primero como

derecho fundamental, y; segundo por los derechos y responsabilidades que comprende y se originan cuando se adquiere la propiedad (Chávez P. E., 2021).

2.2. Características del derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad privada cuenta con ciertas peculiaridades propias e inequívocas, a través de las cuales es posible efectuar una distinción de otras figuras jurídicas que se encuentran establecidas en la legislación interna, que en conjunto componen el derecho privado, público y administrativo. Son seis las características del derecho a la propiedad, de acuerdo con la sentencia C-189/06 emitida por la Corte Constitucional de Colombia (Corte Constitucional de Colombia, 2006).

- **Es un derecho pleno.** Característica está en la que se configura el apotegma “el derecho de una persona termina donde comienza el derecho de otra”; lo cual se traduce en el sentido de que el titular de este derecho se encuentra facultado para actuar en la forma que estime conveniente respecto de su propiedad, tomando como limitante para esta prerrogativa, los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.
- **Es un derecho exclusivo.** Lo cual significa que, el titular del derecho a la propiedad, puede mostrar oposición a la intervención o intromisión de terceros, haciendo uso para esto de sus atribuciones (derecho a la defensa) señaladas en el ordenamiento jurídico, tal como acontece en los procesos de expropiación ante la declaratoria de utilidad pública.
- **Es un derecho perpetuo.** Lo que implica, que este derecho no se extingue ni por el transcurso del tiempo, por el contrario, es vigente en tanto el bien inmueble sobre el cual se encuentra instituido persista, es decir, su titular ejerza los derechos de dueño o propietario, y; aun cuando éste último no ejerciere tales derechos.
- **Es un derecho autónomo.** Singularidad del derecho a la propiedad, por la que éste derecho, para que sea válido o exista en favor de quien ejerce la

titularidad sea persona natural o jurídica, no requiere de manera alguna la existencia previa de un derecho principal del cual pudiera derivar.

- **Es un derecho irrevocable.** Por lo que se entiende que, el derecho a la propiedad no se extingue o transmite por voluntad o intromisión de terceros, por el contrario, para que aquello ocurra, es requisito sine qua non la manifestación de voluntad libre o motu proprio, de la persona que tenga la calidad de dueño y señor del bien sobre el que se ejerce el dominio.
- **Es un derecho real.** Ya que, por el derecho a la propiedad se crea una especie de vínculo inmediato entre el dueño o titular y la cosa o bien, esto, significa que su propietario puede beneficiarse de los frutos que produzca la cosa, con absoluta autonomía y libertad, sin necesidad del consentimiento de otra.

Estas características del derecho a la propiedad, han sido concebidas y señaladas por estudiosos del derecho como Planiol; sin embargo, con antecedente en el antiguo derecho romano, entendidas como características de naturaleza esencial; efectivamente para garantizar el uso, goce y disposición del bien inmueble que, pudiera sufrir afectación por actos u intromisiones de terceros, claro considerando situaciones de excepción, en las que dicho bien puede ser objeto de Litis.

En este sentido la Constitución de la República en su artículo 66 numeral 26, reconoce y garantiza a todas las personas, el derecho a la propiedad en todas sus formas, constituyendo limitantes de este derecho, es decir, a la libre disposición del bien o cosa, la función y responsabilidad social y ambiental, que debe proporcionar a la sociedad; por las características y las limitantes señaladas, se evita que el poder público haciendo uso de sus atribuciones, afecte a la propiedad privada por cualquier otra causal que no sean las ya mencionadas (Ortiz, 2021).

Concordante con lo que antecede, en el artículo 323 de la misma Constitución de la República, se establece adicionalmente limitantes al derecho a la propiedad privada, declarando que las instituciones del Estado se encuentran facultadas para declarar la expropiación de bienes, siempre y cuando estén destinados a la ejecución de planes

de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, mediando para aquellos razones de utilidad pública o interés social y nacional, y; el pago de la indemnización correspondiente conforme la ley (Constitución de la República, 2008).

2.3. La expropiación

De acuerdo a lo analizado, la propiedad privada constituye un derecho de naturaleza inviolable, en términos del derecho canónico equivaldría a sagrado, por tanto intocable; derecho del que nadie puede ser privado; exceptuando los casos expresamente previstos en la ley, partiendo de las disposiciones prescritas en la norma constitucional y las demás de menor jerarquía como la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Para este efecto el ordenamiento jurídico a previsto la figura de la expropiación, pensada como una forma de adquirir el dominio de un bien inmueble, en cuanto el mismo se considerado y declarado de utilidad pública, en favor en primera instancia de la administración pública y en segunda de la sociedad, mediando para ello la cancelación del denominado justo precio.

De acuerdo a las concepciones doctrinarias, la expropiación consiste en la adquisición con el carácter de coactivo por parte del Estado de cualquier bien perteneciente a un particular, sustentado en el interés social que comprende dicho bien, no sin antes haberse agotado el presupuesto esencial, de que la expropiación sea declarada de utilidad pública mediante acto administrativo valido por parte de la administración pública (Angarita, 2021).

De lo que antecede, la Constitución de la República faculta a las entidades señaladas en el artículo 225 , que conforman el sector público, para que en ejercicio de sus potestades atribuidas por ley, declaren la expropiación de bienes inmuebles, por razones de utilidad pública, interés social y nacional, previa valoración justa, indemnización y pago; introduciendo de forma expresa la prohibición de toda forma

de confiscación, entendida ésta, como la privación del dominio o posesión de bienes sin la correspondiente compensación, así establecido en el artículo 323.

En relación a lo señalado anteriormente, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), prevé la figura de la expropiación en su artículo 446, por el cual los organismos de la administración pública sean estos, gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, con el objeto de desarrollar y ejecutar planes de carácter social y propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, pueden declarar la expropiación de bienes, a condición de que se cumplan con los preceptos establecidos en la Constitución de la República sobre la valoración, indemnización y pago (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización , 2010).

De otro lado, si bien la figura de la expropiación se encuentra introducida en el texto de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública a lo largo de su texto, no es posible advertir la concurrencia de una definición; empero, si y de forma acertada aborda los elementos que configuran la expropiación desde el artículo 58 hasta el 58.10, como, la declaratoria de utilidad pública, interés social, negociación, y precio, justo precio; mismos que serán motivo de análisis en el desarrollo de los siguientes apartados.

De lo que antecede, la expropiación encierra una imposición que el Estado realiza a los particulares previo a la declaratoria de utilidad pública, en consonancia a lo determinado en el artículo 87 numeral 7 de la Constitución de la República, acerca de la existencia del interés general el cual prima por sobre el beneficio particular, garantizando de este modo el bien común de la sociedad; de otro lado, la decisión de expropiar constituye una manifestación unilateral del Estado; sin embargo, para que no se produzca vulneración de derechos es preciso se cumplan efectivamente todas las disposiciones relativas a sus elementos constitutivos (Atarihuana, 2022).

2.4. Elementos de la expropiación

De acuerdo a los criterios vertidos en torno a la expropiación, contenidos tanto de la doctrina cuanto del ordenamiento jurídico, esta tiene elementos constitutivos e indispensables que la configuran, entre ellos los siguientes: declaratoria de utilidad pública, bien expropiable, sujetos de la expropiación, procedimiento, indemnización, acto administrativo (Solano, 2004, citado en Cevallos, 2021).

- **Declaración de utilidad pública.** Denominado también como interés general, el cual refiere a que la expropiación proceda siempre que, se sustente en hechos o razones debidamente justificados y fundamentados en la solución de necesidades colectivas, limitando de esta forma el poder discrecional de la administración. A la declaratoria de utilidad pública se deberá adjuntar, certificado del registrador de la propiedad, avalúo de la dependencia de avalúos y catastros, certificación presupuestaria de la existencia y disponibilidad de recursos, y; anuncio del proyecto (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).

Según la Corte Constitucional para que el derecho a la propiedad privada se vea limitado a través de la declaratoria de utilidad pública, es necesario que el Estado justifique el objetivo de la ejecución de planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, declaración considera como requisito sine qua non que antecede a la expropiación; adicional se fundamente de manera vital la función y la responsabilidad ambiental a la cual va a destinarse la propiedad (Corte Constitucional del Ecuador, 2014).

- **Bien expropiable.** Constituye propiamente el bien inmueble, sea este, únicamente un predio o edificación de dominio del particular, propiedad que puede ser expropiada en su totalidad o de forma parcial, de acuerdo al interés general y al arreglo que hayan llegado los sujetos de la expropiación, esto último, en concordancia con el artículo 58.3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- **Sujetos de la expropiación.** Dentro de la expropiación por un lado se encuentra la administración pública y el ciudadano, y; de otro la sociedad;

personas naturales y jurídicas respectivamente que, en derecho administrativo han sido denominados sujeto activo, sujeto pasivo y beneficiario en su correspondiente orden.

El *sujeto activo* está representado por el Estado y todas las entidades que integran el sector público de acuerdo al referido artículo 225 de la Constitución de la República; en razón del poder de imperio estos órganos administrativos se encuentran facultados para ejercer la potestad expropiatoria, en cuanto medien motivos fundamentados para la actuación administrativa correspondiente.

El *sujeto pasivo* comúnmente conocido como el administrado, correctamente el ciudadano; en quien se encuentra instituido el derecho real o de propiedad sobre el bien inmueble que será objeto de expropiación, por razones de utilidad pública o interés general, el cual puede ser también una entidad, institución o personas jurídica. El ciudadano es considerado como sujeto pasivo o afectado, en razón, de que la expropiación impulsada por la administración pública afecta su derecho de propiedad, la ocupación del inmueble expropiado en la legislación ecuatoriana está prevista, luego de que la declaratoria de utilidad pública, haya sido debidamente de instrumentada y formalizada (Chávez P. G., 2019).

El *beneficiario* constituye la sociedad o colectivo humano en cuyo favor, la administración pública una vez materializado el proceso de expropiación, ejecuta las obras de infraestructura, en relación con las necesidades manifiestas e insatisfechas de la colectividad. Desde otra perspectiva, los beneficiarios son aquellas personas de naturaleza pública o privada a quienes les son adjudicados los derechos del o bienes que se han expropiado, y que, por tanto, tienen la obligación de pagar el justiprecio a los expropiados (Qiqi, 2019).

- **Procedimiento.** Entendido como el conjunto de actividades o actos, llevados a cabo por la administración pública o sujeto activo, encaminados a la consecución de la expropiación de un bien inmueble, trámite que en todas sus

fases debe desarrollarse en cabal observancia de las disposiciones y principios constitucionales y legales que lo regulan. Para este efecto en el caso concreto, serán aplicables y de observancia obligatoria para la administración pública, las regulaciones determinadas en el COOTAD y la LOSNCP sobre las expropiaciones.

- **Indemnización.** Constituye la obligación pecuniaria que corre a cargo del Estado denominada también como compensación, se origina como consecuencia de la práctica del proceso expropiatorio, a través del cual se priva al sujeto pasivo de su propiedad la cual ha sido declarada previamente de utilidad pública; su objeto se encauza en la reparación de los perjuicios ocasionados por la administración; su característica es que debe ser justa, lo que de acuerdo al ordenamiento jurídico atinente, se ha denominado justo precio.
- **Acto administrativo.** Según el Código Orgánico Administrativo, el acto administrativo comprende, la declaración unilateral de voluntad, que ha sido efectuada a consecuencia del ejercicio de la función administrativa, se caracteriza porque produce de efectos de carácter jurídico, individual o general, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa, puede ser materializado por cualquier medio sea este documental, físico o digital, dejando constancia del mismo en el expediente administrativo; definición que guarda concordancia con la acepción contenida en el artículo 364 del COOTAD (Código Orgánico Administrativo, 2017).

2.5. Trámite de la expropiación

Para comprender cómo se lleva a cabo un proceso de expropiación; es necesario recurrir a las fuentes normativas legales, partiendo para el efecto por lo dispuesto en el artículo 323 de la Constitución de la República, artículos 446 y 447 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía de Descentralización, y; el artículo 58 y siguientes de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Real, 2022).

- a. Expropiación.** Sustentada en el artículo 446 del COOTAD, por el cual, los gobiernos autónomos descentralizados, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, y; manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo; por razones de interés social o público, podrán realizar la expropiación de bienes inmuebles, con arreglo a la norma jurídica en cuanto a la justa valoración, indemnización y pago. Términos que guardan concordancia vinculante con la disposición establecida en el artículo 323 de la norma constitucional de la que procede.
- b. Declaratoria de utilidad pública.** Fundamentada en los artículos 447 del COOTAD y 58 de la LOSNCP, normas que propiamente regulan el procedimiento para que un bien inmueble sea declarado de utilidad pública, fijando como condición sine qua non, la satisfacción de necesidades de carácter público, adicional, determinan los requisitos exigidos para la administración pública, entre ellos: certificado del registrador de la propiedad; el avalúo catastral, certificación presupuestaria, anuncio del proyecto. Complementario a esto, disponen que la declaratoria de utilidad sea notificada en el término de tres días a los sujetos pasivos; finalmente que la declaratoria sea inscrita en el registro de la propiedad con el propósito de que el inmueble a expropiarse quede libre, mediante la cancelación de inscripción del titular del mismo.
- c. Negociación y precio.** Afianzada en el artículo 58.1 de la LOSNCP, rubro que debe ser pagado al propietario del inmueble afectado, mediando para ello el acuerdo de los sujetos de la expropiación (activo – pasivo), dentro del plazo máximo de treinta días; sin excluir, la ocupación inmediata previo pago o consignación al propietario del inmueble. El valor de la negociación (precio) será entregado por el gobierno autónomo descentralizado, y; corresponderá al avalúo registrado en el catastro municipal del año inmediato anterior; la negociación del precio del inmueble no podrá ser superior al diez por ciento del avalúo señalado. Finalizada la negociación y efectivizado el pago al propietario del inmueble afectado, se procede a la suscripción e

inscripción de la escritura correspondiente, perfeccionándose de esta forma la transferencia de dominio.

- d. Falta de acuerdo.** Apoyada legalmente en el artículo 58.2 de la LOSNCP, norma que se ocupa expresamente de regular la Litis entre el sujeto activo y el sujeto pasivo, procedente del proceso de negociación, estableciendo para el efecto, el procedimiento a seguirse ante los órganos especializados de la administración de justicia dentro del juicio de expropiación, mismo que será propuesto e impulsado por el propietario del bien afectado en contra del acto administrativo emitido por la administración pública, con la finalidad de que se fije el valor económico que la administración deberá pagar al expropiado.
- e. Expropiación parcial.** Sustentada en el artículo 58.3 de la LOSNCP, por la cual, el propietario del inmueble afectado por la declaratoria de utilidad pública, puede exigir a la administración que la expropiación proceda sobre la totalidad del bien; a condición de que, si la parte expropiada excluyese una parte inferior al quince por ciento de la propiedad bien sea por extensión o precio, y; si el inmueble no cumpliera con el tamaño del lote mínimo exigido por los gobiernos autónomos descentralizados.
- f. Reversión.** Fundamentada en el artículo 58.7 de la LOSNCP, en razón de la cual, si transcurridos dos años desde la inscripción en el registro de la propiedad del bien expropiado, este no cumpliera con los fines de la declaratoria de utilidad pública manifiestos por la administración pública; el expropiado o sujeto pasivo podrá solicitar la reversión al Tribunal Contencioso Administrativo, dentro del plazo de tres años. La reversión no procederá si la administración declara un nuevo destino con finalidad de utilidad pública y de interés social para el bien expropiado, y; si no se hubiere cancelado el valor correspondiente dentro del año siguiente a la notificación, con las salvedades manifiestas en la misma ley.

2.6. Juicio de expropiación

En el trámite de expropiación, como en todo otro procedimiento es posible se susciten conflictos, producto de los cuales se entable la Litis, dentro del ámbito administrativo en el caso concreto entre los sujetos de la expropiación (activo – pasivo) no lleguen a un acuerdo en el proceso de negociación y fijación del justo precio, respecto del bien expropiado o afectado, destinado a la utilidad pública o interés social.

De esto, el juicio de expropiación constituye un proceso de conocimiento, caracterizado porque admite dentro de la contienda legal la oposición mediante el recurso de casación, sobre un solo elemento, el precio compensatorio que se debe cancelar al propietario del inmueble afectado, por concepto de indemnización en relación a la afectación al derecho de propiedad, siempre y cuando se encuentre debidamente justificado y motivado de que la expropiación opera por causa de utilidad pública (Corte Suprema de Justicia, 2003, citando en Mayorga, 2019).

Conforme el criterio de la Corte Constitucional, la expropiación estriba propiamente en la apropiación por parte del Estado o sus entidades de un bien perteneciente a un particular, lo cual, constituye un acto unilateral en ejercicio de la potestad pública conferida por la Constitución y la ley; de acuerdo con el ordenamiento jurídico interno la expropiación procede mediante acto administrativo, por su parte el particular afectado puede manifestar su oposición por la vía administrativa, únicamente en los casos de que el bien no vaya a destinarse a una obra de beneficio social o colectivo. En este orden, el juicio de expropiación tiene exclusivamente por objeto determinar la cantidad que se debe pagar por el bien expropiado, cuando el expropiante y el expropiado no hubieren llegado a un acuerdo (Corte Constitucional, 2010).

A este respecto la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, trata sobre el juicio de expropiación en el artículo 58.2, en cuanto tiene que ver propiamente a la falta de acuerdo sobre el valor económico, que la administración pública debe cancelar como indemnización y justo precio, proceso que será

planteado por el propietario perjudicado una vez que la institución que tenga interés directo en la transferencia de dominio con fines de utilidad pública haya emitido acto administrativo.

En este orden, por el mismo artículo el expropiado se encuentra facultado de ejercer su derecho a la defensa, acorde con el artículo 76 numeral 7 de la Constitución de la República, impugnando el acto administrativo expedido en sede contenciosa administrativa ante uno de los operadores de justicia, sustanciando el proceso mediante el trámite establecido en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

En efecto, el COGEP prevé que el trámite apropiado para los conflictos en los procesos de expropiación será el establecido en capítulo III, artículo 332: “Procedencia. - Se tramitarán por el procedimiento sumario: (...) 9. Las controversias generadas por falta de acuerdo en el precio a pagar por expropiación. (...)” (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

Como complemento a lo anterior, una vez practicadas todas las diligencias intrínsecas del procedimiento sumario, el juez de la causa en uso de sus competencias legales en materia de derechos patrimoniales, ciñe su decisión a la norma constitucional prevista en el artículo 323, sobre la previa justa valoración, indemnización y pago; cuidando para el efecto, que la afectación producto de la expropiación no comporte violación al derecho constitucional de la propiedad; pues, dicho derecho puede resultar violentado al establecerse una cuantificación menor al justo precio por expropiación; dando lugar a que la confiscación prohibida por la norma constitucional se configure (Mayorga, 2019).

2.7. El justo precio

En los procesos de expropiación la doctrina ha planteado como elementos indispensables para que sea perfeccionado, primero la declaratoria de utilidad pública, y, segundo el pago del justo precio, el cual constituye el valor de carácter económico que la administración pública se obliga a cancelar al propietario del

inmueble expropiado; bajo la condición de que previamente se haya llegado a un acuerdo, según la disposición contenida en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

El pago del justo precio, constituye la compensación económica que se debe cancelar al sujeto pasivo (expropiado) en razón del daño que se le ha ocasionado como consecuencia de la expropiación, la cual debe caracterizarse por ser justa y equitativa; esto con el propósito esencial de no configurar una transgresión a los derechos constitucionales del ciudadano, tal como el derecho a la propiedad, en ese mismo sentido la seguridad jurídica (Atarihuana, 2022).

Conforme el inciso segundo del artículo 58.1, el precio convenido entre los sujetos de la expropiación en ningún caso podrá exceder del diez por ciento sobre el valor del avalúo constante en el catastro correspondiente, respecto del cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto (construcción de obras), o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social (...) (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).

El establecimiento del justo precio de parte de la administración pública, conforme la disposición legal, de forma general trae consigo desacuerdos con el expropiado, en razón de considerar que el valor del avalúo establecido como indemnización por el daño percibido, en ningún caso corresponde a la realidad, lo cual a su entender le ocasiona aún más perjuicios, por considerar la existencia de afectación a su patrimonio y como consecuencia violación del derecho a la propiedad.

La expresión justo precio, se amolda en la esfera de los conceptos indeterminados, cuya comprensión en razón de su enunciación resulta imprecisa y por tanto abstracta; de esto las discrepancias entre el expropiante y el expropiado; en este sentido la determinación económica que a entender de la administración es justa, no necesariamente resultaría serlo para el ciudadano (expropiado); de ahí la importancia que, en la práctica se singularicen todas las circunstancias que implican cada proceso de expropiación (Calderón, 2021).

El pago del justo precio lo realiza la administración, en el caso concreto los gobiernos autónomos descentralizados municipales, comúnmente en moneda de curso legal; sin embargo, en la praxis se han suscitado acuerdos en los que el justo precio ha adoptado la modalidad del pago mediante permuta, figura admitida como una forma de cumplir una obligación, misma que, dentro del ámbito administrativo consiste en la entrega de otro bien en restitución del bien inmueble que como consecuencia de la expropiación terminó afectado.

Normalmente, el justo precio es entendido también como compensación, tiene el carácter de económico, habitualmente su pago comporta dinero, aunque puede realizarse dicha satisfacción en especie, esto con el propósito excepcional de reducir el sacrificio que el expropiado experimenta, quien por la expropiación verá mermado parte de su patrimonio (Sánchez, El justiprecio en la expropiación forzosa, 2021).

La privación que el expropiado soporta en su patrimonio, a su vez implica otro tipo de perjuicios, tales como los dispuestos en el Código Civil en el artículo 1572, referentes a la indemnización por daño emergente en razón del detrimento acaecido por una acción negativa, y; el lucro cesante relativo a los ingresos no presididos producto de la expropiación. En este orden, el justo precio ha sido tema de amplios debates en el plano doctrinal, de los que se desprende que, este precio debe indemnizar al propietario despojado tanto del lucro cesante cuanto del daño emergente (Larrea Holguín, 2008, citado en Pérez, 2018).

2.8. Naturaleza jurídica del justo precio

Desde la concepción doctrinaria, la indemnización que el expropiado recibe en saneamiento del perjuicio recibido, constituye el precepto fundamental en el que se basa el derecho de expropiación acreditado a la administración pública; en este sentido, esta indemnización recibe el nombre de justo precio, su ausencia acarrearía el nacimiento de instituciones como la confiscación de bienes, en lugar en la figura de la expropiación (Martínez, 2020).

Complementario a lo anterior, la propia Constitución de la República en la parte final del artículo 323, expresamente prevé que, en la expropiación de bienes queda

prohibida toda forma de confiscación; por la cual, el derecho a la propiedad privada del sujeto pasivo o expropiado, sería objeto inobservancia, pues, el bien inmueble de su propiedad pasaría a formar parte de los bienes del Estado sin recibir a cambio compensación alguna.

Otra cuestión que merece atención, es la referida a que, la satisfacción de dicho precio por parte de la administración pública, debe realizarse de acuerdo a la forma prevista en el referido texto constitucional, esto es, de manera justa, adecuada y oportuna; sin que a este respecto opere excepción alguna, ni aun en los casos de ocupación inmediata determinada en el artículo 58.1 de la LOSNCP, en cuyo caso la entidad expropiante debe realizar el pago previo o la consignación.

De otro lado, las entidades expropiantes haciendo uso de la figura de la ocupación inmediata proceden a tomar posesión del inmueble, valiéndose para esto de la declaratoria de emergencia; la cual debe ser declarada en casos excepcionales; empero, su utilización es bastante frecuente; obviando incluso la disposición referente al pago previo de la indemnización correspondiente, alterando de esta forma su esencia (Cepeda, 2018).

El justo precio ha sido introducido en el contexto jurídico constitucional y legal, efectivamente con el propósito de regular la determinación de responsabilidades de la administración pública provenientes exclusivamente de la expropiación, permitiendo una distinción entre aquellas obligaciones que tengan como origen actuaciones diferentes de la administración no regladas por el derecho público o administrativo, pero sí de derecho privado, y que, pudieren desvirtuar por si solas su naturaleza.

En este orden, es preciso referir a la indemnización por responsabilidad civil en la cual podría incurrir la administración pública, la que esencialmente es de naturaleza reparatoria o compensatoria, pues, proporciona a quien sufrió el agravio ilegal los medios jurídicos necesarios para lograr su compensación ulterior; situación que la diferencia de la responsabilidad derivada de la expropiación que, tiene como fin la transferencia de dominio de un bien inmueble, a través del pago e indemnización previos (Cruz, 2020).

El establecimiento del justo precio conforme a la legislación vigente, a más de procurar atenuar los efectos producto de la expropiación, persigue como finalidades las siguientes:

- **Función garantista.** Por la cual al ciudadano o expropiado le es asegurado el goce o ejercicio pleno del derecho a la propiedad, previniendo y evitando su vulneración, sin que de forma previa reciba su justa compensación por la afectación, determinada en el marco constitucional y legal.
- **Protección económica.** La que propende que el expropiado, una vez materializada la expropiación no vea su patrimonio afectado o disminuido o por el contrario no tenga un incremento injustificado, en este sentido, mantenga un equilibrio; sin que sufra incluso, afectación alguna al tomar a su cargo obligaciones residuales de carácter económico (Fernández, 2021).

2.9. Elementos del justo precio

En el texto del artículo 323 de la Constitución de la República, el legislador constituyente ha incorporado las figuras de la “previa justa valoración, indemnización y pago”, como requisitos necesarios para la expropiación; las que en conjunto configuran lo que en doctrina se ha denominado justo precio, el cual, para su existencia en el campo jurídico requiere de elementos, que los estudios del derecho convenientemente han determinado.

En este sentido es oportuno efectuar un análisis de aquellos elementos, tomado como punto de partida los criterios vertidos por los especialistas del derecho, quienes de manera acertada han señalado que, el justo precio para que adquiera esa naturaleza se deben considerar los siguientes elementos (Fernández, 2021).

- a. Valor objetivo del bien.** En razón del cual el valor que la administración pública se obliga a pagar por la expropiación corresponderá propiamente al

valor real del inmueble a expropiarse, esto es, que guarde relación con lo que realmente vale en el contexto inmobiliario, de acuerdo a los lineamientos legales establecidos para las tasaciones o avalúos. En este orden, quedan al margen aquellas valoraciones en las que pondera el interés particular generalmente realizadas por terceros, valor que de ser el caso y acordarlo los sujetos de la expropiación en la negociación, se encuentra previsto en el segundo inciso del artículo 58.1, en cuanto refiere al diez por ciento sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).

- b. Valor actual.** Dentro de este elemento se toma en cuenta, el valor establecido por el órgano administrativo correspondiente, en el caso particular la dependencia de avalúos y catastros de los gobiernos autónomos descentralizados, y constante en el catastro municipal, valor sobre el cual el sujeto pasivo cancelo el impuesto predial correspondiente al año inmediato anterior. Valor designado por la norma en el artículo 495 como valor intrínseco, propio o natural, el cual constituye la suma del valor del suelo y de las construcciones que se hayan edificado en el mismo (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 2010).
- c. Pago único.** La cancelación por concepto de la transferencia de dominio como consecuencia de la expropiación, se efectúa de forma exclusiva por una sola vez, en los términos acordados por los sujetos de la expropiación, mediando para aquello el proceso de negociación o juicio de expropiación, relativo efectivamente a la fijación del justo precio por el operador de justicia. Pago que implícitamente no consta en la norma jurídica; empero, tiene fundamento en la ocupación inmediata referida en el artículo 58.1; misma que tendrá lugar una vez que la administración pública efectúe el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).
- d. Pago en dinero.** El valor a pagar la administración pública en razón de la expropiación, deberá ser en moneda de curso legal, en el caso de Ecuador en dólares americanos, teniendo como antecedente para el efecto la certificación

presupuestaria, documento que avala la existencia y disponibilidad de los recursos para la cancelación del llamado justo precio. Sin embargo, a estas consideraciones el COOTAD, en el artículo 452 determina las formas de pago con las que la administración cuenta en los casos de adquirir compromisos u obligaciones y celebrar contratos, priorizando el pago en dinero, dejando abierta la posibilidad para que dicho pago se haga efectivo mediante la permuta o títulos de crédito negociables (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 2010).

- e. **Pago previo.** El qué significa para el sujeto pasivo, confianza en la actuación de la administración y garantía del derecho a la propiedad, elemento previsto en la norma constitucional y legal, artículos 323 y 446 respectivamente. A este respecto, la potestad pública de declarar de utilidad pública y expropiar un bien es una prerrogativa estatal absolutamente legítima, siempre que garantice el pago de una indemnización justa y previa; de lo contrario, la actuación del Estado devendría en arbitrario e ilegítimo (Jácome Ordóñez, 2014, citado en Calderón, 2021).

2.10. Procedimiento de fijación del justo precio

Para el establecimiento del justo precio el legislador en la norma jurídica ha establecido el procedimiento a seguirse, a fin de que los involucrados lleguen a un acuerdo en los mejores términos, el cual no implique perjuicio ni vulneración de derechos; de no producirse dicho acuerdo la misma norma prevé el trámite para que el órgano jurisdiccional competente determine mediante resolución el valor correspondiente al justo precio.

Bajo la misma percepción, la doctrina señala que, el justo precio o justiprecio, puede ser establecido de forma amistosa entre los sujetos activo y pasivo de la expropiación, a través de un acuerdo o convenio; en caso de que no sea posible dicho acuerdo, existe la posibilidad de recurrir al denominado procedimiento contradictorio en el que interviene un juez de expropiación (Idrissi Aoulad Aissa, 2020).

Lo que antecede, encuentra asidero en el texto del artículo 58.1 de la LOSNCP sobre la negociación y precio; una vez que se ha perfeccionado la declaratoria de utilidad pública por parte de la administración pública, tiene lugar un acercamiento con el sujeto pasivo, con el propósito de lograr un acuerdo directo, esto es, considerando las directrices legales establecidas, acuerdo que deberá ser perfeccionado dentro de treinta días plazo.

De producirse el acuerdo entre las partes, el mismo, con la correspondiente transferencia de dominio se legalizará en la escritura pública respectiva, la que, deberá de inscribirse en el registro de la propiedad, constituyéndose este instrumento y su contenido de obligatorio cumplimiento, previo a esto, es necesaria la cancelación por parte del sujeto pasivo de los impuestos relativos a su propiedad, exceptuándose los de transferencia de dominio que para el caso particular de la expropiación no se generan (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).

En el caso de no llegar a acuerdo alguno dentro del plazo señalado, corresponde a la administración emitir el acto administrativo de expropiación, tomando en consideración el valor fijado como justo precio de acuerdo a la regla del artículo 58.1, acto que el sujeto pasivo podrá impugnarlo, únicamente en cuanto al justo precio, recurriendo para aquello a la jurisdicción contenciosa administrativa; siguiendo el trámite determinado en el artículo 332 numeral 9 para la expropiación del Código Orgánico General de Procesos.

Coincidente con la anterior, impugnado el acto administrativo de expropiación, el juez ilustrado con las pruebas aportadas procederá mediante resolución a fijar el precio definitivo, considerando para ello el avalúo predial registrado en el catastro municipal, menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario.

Conforme con el artículo 96 del COGEP, tratándose de la expropiación total del inmueble y si el precio resultare inferior al valor de lo adeudado, se ordenará pagar todo el precio al acreedor, dejando a salvo su derecho para el cobro del saldo

pendiente. Depositado el precio la sentencia se protocolizará y se inscribirá para que sirva de título de propiedad. (Código Orgánico General de Procesos, 2015).

Complementario con lo precedente, del pronunciamiento de la ex Corte Suprema de Justicia del Ecuador se desprende que, el justo precio en los casos de expropiación debe guardar relación con el daño que el sujeto pasivo ha sufrido, como consecuencia de la privación o limitación de su patrimonio; en este orden, el justo precio en ningún caso podrá ser mayor al daño causado ya que esto implica un enriquecimiento injustificado, tampoco inferior a dicho daño, puesto, que la expropiación dejaría de serlo convirtiéndose propiamente en una confiscación; de esto, el pago del justo precio debe ser fijado por el juez, de modo que permita al expropiado mantener su patrimonio y derechos en igualdad condición a los que tenía antes de la expropiación (Villegas, 2020).

2.11. Conceptos que comprende el justo precio

Consecuencia del análisis del justo precio, es posible advertir la inclusión y exclusión dentro de esta figura de determinados conceptos que, guardan relación y que permiten su configuración. Entre estos conceptos se encuentran los siguientes:

- **Avaluó predial.** Consistente en el tributo que los ciudadanos poseedores de bienes inmuebles realizan a los gobiernos autónomos descentralizados seccionales (municipios), el cual sirve para financiar las inversiones que realizan estos gobiernos con el propósito de expandir y mejorar la calidad de vida de sus habitantes y por ende del comercio (Ávila, 2020). Según el artículo 495 del COOTAD, para establecer el valor del impuesto predial se tomarán en consideración los siguientes elementos: **a.** valor del suelo sea este urbano o rural; **b.** valor de las edificaciones relativo al precio de las construcciones, **c.** valor de reposición consistente en una estimación que el bien tendría en caso de alguna contingencia.
- **Reparación del daño.** Reparación en que la ingresarán los importes por los gastos que se generen en el proceso de expropiación hasta la desposesión del

bien o derecho. (Martínez, 2020). De acuerdo con el artículo 336 del COA, sobre la reparación por daños, se establece que, cuando el daño sea patrimonial, de no ser posible la restitución al estado anterior a la afectación, tendrá lugar la reparación pecuniaria, misma que podrá ser sustituida por una compensación equivalente en especie (...) siempre que convenga al interés público y exista acuerdo con el interesado (Código Orgánico Administrativo, 2017).

- **Lucro cesante y daño emergente.** Cuando no se posible la restitución de las cosas a su estado anterior, en concreto, referido al ciudadano cuando este sufrió un daño por la actividad de la administración, el afectado debe ser compensado económicamente, para ello es procedente el cálculo del daño emergente y el lucro cesante, con el único fin de que el valor correspondiente mantenga su poder adquisitivo a futuro (Reinoso, 2019). De acuerdo con el criterio de Rojas Franco, sobre la responsabilidad patrimonial de la administración por actividad lícita, considera que el lucro cesante debe estar incluido en la reparación, coincidente con el criterio de Durán Martínez quien sostiene que, a más del lucro cesante es perfectamente indemnizable el daño emergente (Miranda, 2018).
- **Plusvalía proveniente de obras públicas.** En el mercado inmobiliario, la plusvalía significa el beneficio que se obtiene entre el precio de compra de un bien y el precio de venta, motivado por diversas causas como son las acciones urbanísticas o ejecución de obras públicas por parte de la administración (Erazo, 2018). Acorde con el inciso segundo del artículo 58.2 de la LOSNCP, el juez al momento de fijar el justo precio dentro del juicio de expropiación, excluirá de este valor aquel correspondiente a la plusvalía proveniente de obras públicas.
- **Mejoras posteriores.** En el caso de las mejoras realizadas por el propietario del bien a expropiarse, estas serán consideradas dentro del proceso de expropiación siempre que, sean indispensables para la conservación del bien (Cusculluela, 2015, citado en Villegas, 2020). Sin embargo, estas mejoras

serán excluidas de la fijación del justo precio en dos supuestos, **a.** cuando aquellas fueron efectuadas con posterioridad a la fecha de anuncio del proyecto o la declaratoria de utilidad pública; **b.** cuando fueron ejecutadas con anterioridad en los mismos supuestos del caso anterior, e incluso cuando se realizaron sin autorización o se evidencia mal fe pese a contar con los respectivos permisos (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).

2.12. Problemática sobre el justo precio

En el contexto de Ecuador la determinación del justo precio, ha sido un tema que ha generado discusiones sobre todo en cuanto, a que este valor no guardaría relación o proporcionalidad con la realidad del bien inmueble, objeto de la expropiación por parte de la administración pública, más aun al daño que sufre el expropiado, pues, para el cálculo del mismo se considera únicamente el avalúo catastral municipal.

De acuerdo con la legislación interna que regula la expropiación, para la fijación del justo precio se deben cumplir los parámetros establecidos para ello, esto, corresponde al avalúo catastral determinado por los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el que en la mayoría de ocasiones no representa el valor comercial del bien a expropiar; de ahí que, la misma ley estable el mecanismo adecuado para que en Litis, el desacuerdo entre los sujetos de la expropiación sea absuelto, de esta forma el expropiado podrá hacer valer sus derechos ante el juez competente quien fijará el justo precio (Segarra, 2021).

Desde esta perspectiva, resulta lógica la deducción sobre la diferencia existente entre el avalúo catastral y el comercial, disparidad que en la praxis responde de modo generalizado a intereses de los particulares, para quienes el avalúo catastral resulta conveniente, pues, de éste depende en gran medida la determinación de la obligación tributaria en favor de las municipalidades, no así el avalúo comercial ya que representaría un mayor porcentaje de aporte del ciudadano por concepto de impuestos prediales.

La fijación del avalúo catastral el cual incide directamente en el justo precio por expropiación, de acuerdo con el criterio anterior obedece a factores políticos, sociales y económicos, un incremento de este avalúo implicaría también el aumento del impuesto predial; en cambio, el avalúo comercial constituye el valor real del bien acrecentado comúnmente por factores provenientes de la ejecución de obras públicas y privadas, este valor puede obtenerse a través de un dictamen técnico, tomando en cuenta las condiciones físicas, sociales, económicas y urbanas enfocadas en la ubicación del bien a ser afectado (Ortiz, 2021).

No obstante, lo manifestado es claro y entendible que los gobiernos autónomos en uso de sus facultades constitucionales y legales, por razones de utilidad pública o interés social o nacional, lleven a cabo los procesos de expropiación en los términos establecidos para ello; sin menoscabar los derechos del ciudadano reconocidos en la misma medida, manteniendo el equilibrio entre el interés particular y el interés general al cual la administración representa.

En este orden, sobre el catastro el artículo 264 numerales 2 y 9 de la Constitución de la República prevé, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: **2.** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, **9.** Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, disposiciones de carácter vinculante u obligatorias (Constitución de la República, 2008). En relación estrecha los artículos 494 y 495 del COOTAD, en cuanto a la actualización del catastro y al valor de la propiedad respectivamente; en el primer caso es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales mantener actualizado permanentemente tanto el catastro urbano como rural; en el segundo, referente al avalúo de los predios, el que se establecerá mediante la suma del valor del suelo, de las edificaciones si las hubiera y del valor de reposición (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 2010).

Aunque en otro sentido y en orden a la realidad, los datos de los avalúos catastrales no son actualizados de forma constante, lo cual significa una vulneración de los derechos del ciudadano afectado por la expropiación; de esto, al momento de expropiar el justo precio en la praxis, se debe determinar y establecer con datos

actualizados que reposen en el departamento de avalúos y catastros correspondiente (Atarihuana, 2022).

De la misma forma, la ex Corte Suprema de Justicia ha señalado que, bien sabido es que, los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado, si bien es menester velar por el interés del Estado el cual al mismo tiempo constituye el de los ciudadanos, la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, al cancelarse por concepto de indemnización un precio tan bajo que no permita al expropiado reponer el inmueble despojado con otro de iguales características (Villegas, 2020).

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

La investigación fue de tipo no experimental, en virtud de que, el objeto de estudio se analizó en el lugar en el que se producen los hechos, sin que medie manipulación de variables de forma deliberada, que pudiera influir en los resultados alcanzados (Sampieri, 2017).

El enfoque cualitativo fue empleado en la investigación, pues, la misma se dirigió a profundizar en que consiste la expropiación y su procedimiento en relación con el justo precio; sin que en la recolección de información existe mediciones numéricas, lo cual implicó una aproximación a la realidad del objeto de estudio tal y como se presenta en la realidad (Mejía, 2018).

La investigación se caracterizó, además por ser de tipología de dogmática jurídica, ya que, se efectuó un estudio concerniente a instituciones jurídicas como la expropiación, su procedimiento y el justo precio, desde la perspectiva del ordenamiento y la norma jurídica en relación con la doctrina (Odar, 2016).

3.4. Hipótesis

En los procesos de expropiación para establecer el justo precio se considera únicamente el valor del avalúo catastral del año anterior al anuncio de proyecto, y; no el valor del avalúo comercial del bien afectado.

Para la verificación de la hipótesis planteada, fue esencial recurrir al denominado mecanismo lógico de confirmación de hipótesis, el cual, pondera el tipo de datos recopilados (Escobar, 2018), en las distintas etapas de la investigación, y; manifiestas en documentos jurídicos, doctrina, entrevistas, procesos de expropiación, demandas.

3.5. Población o muestra

El estudio centró su atención en el estudio del universo, que generalmente es denominado población, dentro del ámbito de la investigación esta comprende el estudio de un conjunto numeroso de individuos, objetos e incluso de documentos,

con características comunes, para los cuales serán extensivas las conclusiones que se formulen (Arias, 2016), cumplidas las fases previas en el curso la de investigación, en el caso que atañe constituido por funcionario del GAD municipalidad de Ambato del departamento jurídico y de planificación, y; de procesos de expropiación.

La muestra constituye un subconjunto representativo de la población, compuesto por elementos o casos de la misma; los resultados encontrados en la misma se caracterizan por la validez que configura para la población (Ramírez, 2017). En el caso que concierne, la muestra estuvo compuesta de cuatro entrevistas realizadas a funcionarios del Gobierno autónomo descentralizado municipalidad de Ambato, de los departamentos de planificación, jurídico, avalúos y catastros, y; cuatro procesos de expropiación del año 2018. Para cuya selección se empleó el denominado muestreo causal, también llamado muestra accidental, por el cual se selecciona individuos o casos según la posibilidad que tenga el investigador para acceder a ellos (Carlessi, 2018).

3.6. Métodos utilizados en la investigación

La investigación propuesta, por ser de carácter jurídico con enfoque cualitativo, en cuanto a los métodos empleados, estos fueron inherentes para este tipo de estudio, pos así estar establecidos dentro de la metodología de la investigación científica.

- **Método Inductivo.** Empleado dentro de la investigación para la observación, exploración y descripción del objeto de estudio, esto es, el proceso de expropiación y el justo precio; como también de leyes, expedientes, entrevistas, procediendo caso por caso, dato por dato, con el propósito de lograr una perspectiva general (Sampieri, 2018).
- **Método Deductivo.** Utilizado para plasmar la problemática concerniente al justo precio en los procesos de expropiación de bienes inmuebles, mediante

inferencias de carácter deductivo, para establecer conclusiones que sustenten el desarrollo del problema de investigación (Doria, 2020).

- **Método Analítico – Sintético.** Empleado para estudiar el problema de investigación en cuanto a conceptos, criterios de juristas, jurisprudencia, ordenamiento jurídico, sobre el justo precio y la expropiación, con el propósito de analizar, valorar y conocer sus particularidades, integrándolas simultáneamente como un todo (Chang, 2018).
- **Enfoque en sistema.** Utilizado en la investigación para integrar las secciones científicas, contenidos, antecedentes, análisis, resultados, discusión, conclusiones; mediante la expresión de condiciones, elementos, rasgos, concernientes a fenómenos de la realidad, en el caso concreto relativos al justo precio y los procesos de expropiación (Consuegra, 2018).

3.7. Recolección de información

Una vez seleccionados tanto el tipo de investigación y la hipótesis, cuanto la población y la muestra, dentro de la investigación la siguiente etapa constituyó la recolección de información, para lo cual fue necesario determinar un plan de procedimientos (técnicas e instrumentos) conducentes a reunir información sobre el objeto de estudio, acerca de la expropiación y el justo precio (Sampieri, 2017).

Las técnicas utilizadas dentro de la investigación fueron las siguientes:

Análisis documental. Es una técnica de investigación, utilizada para recabar información constante en documentos, tales como: códigos, libros, artículos científicos, expedientes o procesos, registros; las que constituyen fuente de información dentro de la investigación (Ramírez, 2017).

Entrevista. Técnica empleada para obtener información sobre las variables de investigación, la que, consiste en un diálogo entre el investigador o entrevistador y el entrevistado, con el propósito de obtener información; por lo general el entrevistado es una persona entendida en la materia de la investigación (Saldana & Urcia, 2010, citado en Mejía, 2018).

Los instrumentos empleados en de la investigación fueron las siguientes:

Ficha de contenido. Herramienta de investigación utilizada para registrar comentarios e ideas acerca de, códigos, libros, artículos científicos, expedientes, procesos; que permite la formulación de juicios y puntos de vista en relación a las afirmaciones de algún autor o de textos jurídicos (Elgueta, 2010).

Guía de entrevista. Instrumento característico de la entrevista, el cual puede constar en una hoja impresa o no; contiene un conjunto de preguntas formuladas en una secuencia determinada, relativas a las variables de investigación (expropiación, justo precio), mismas que debe responder el entrevistado (Paitán, 2014).

3.8. Procesamiento de la información y análisis estadístico

El procesamiento de la información tuvo lugar mediante la realización de actividades sucesivas, como el establecimiento de categorías, codificación, tabulación de los resultados alcanzado y análisis estadístico de los mismos; para lo cual, fue necesario la selección de los procedimientos estadísticos apropiados (Escobar, 2018), en el caso concreto se utilizó el software Excel, programa utilizado para el análisis de información en la investigación en ciencias sociales.

3.9. Variables

Variable Independiente: Procesos de expropiación

Variable Dependiente: El justo precio

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Procesos de expropiación año 2018

La actividad de la administración pública en especial de los GAD's municipales se encuentra circunscrita al cumplimiento de sus competencia, mismas que se encuentran asignadas de forma expresa en el texto constitucional y de modo

concurrente en la norma infra constitucional; entre estas atribuciones o facultades se encuentra establecida la figura de la expropiación, como instrumento legal suficiente para limitar el derecho a la propiedad, y; que un bien inmueble una vez declarada la utilidad pública mediando la previa y justa valoración, indemnización y pago cumpla su fin social, es decir, predomine el interés general por sobre el particular, cuyos beneficiarios constituyen los miembros de la sociedad.

Tabla 1. *Resumen procesos de expropiación*

	Sector	N°.	%
Procesos expropiación	Urbano	122	61
	Rural	78	39
	TOTAL	200	100%

Fuente: Base de datos 2018 GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

En los procesos de expropiación llevados a efecto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en el año 2018, período comprendido para el desarrollo de la investigación, es posible advertir que aquellos fueron efectuados con mayor frecuencia en el sector urbano, registrándose ciento veintidós (61%); en el sector rural con menos periodicidad se contabilizaron setenta y ocho (39%), datos de los que se evidencia, un porcentaje considerable de expropiaciones en el centro urbano en respuesta a las necesidades, requerimientos o demandas de la sociedad, a través de la ejecución de obras en distintos sectores, mejoramiento de infraestructura de la administración pública con el propósito de optimizar la prestación de servicios al administrado; gestión administrativa realizada en estricta observancia de los preceptos previstos tanto en la Constitución de la República, Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

4.2. Análisis de resultados de las entrevistas realizadas

El desarrollo de la investigación requirió la presencia de la parte investigadora

en el lugar en el que se producen los hechos, con el objeto de proceder a la recopilación de información veraz, relacionada con las variables de estudio, esto es, procesos de expropiación y el justo precio, para lo cual se contó tanto con el criterio de profesionales especialistas del GAD Municipalidad de Ambato que prestan sus servicios en calidad de directores departamentales y jefes en las áreas jurídica, planificación, financiera, avalúos y catastros; en atención a su preparación, experiencia y credibilidad, y; de expedientes administrativos vinculados y relacionados a procesos de expropiación respectivamente.

El manejo apropiado de los datos, demandó la utilización del procedimiento de codificación abierta, tomando como punto de partida la revisión de información constante en las guías de entrevista aplicadas, realizando un examen pormenorizado respecto de los criterios vertidos por los entrevistados (Cohen, 2019). Posteriormente a cada concepto o categoría se le atribuyó un número, permitiendo transformar las respuestas dadas en símbolos, de acuerdo a la categorización establecida por la parte investigadora, para su posterior tabulación y análisis (Katz, 2019).

Tabla 2. *Resumen de entrevistas*

Nº.	Pregunta	Código	Categoría	%
1	Criterio profesional sobre la expropiación	1	Capacidad jurídica (competencia) para adquirir bienes privados mediante la entrega de una indemnización	100
TOTAL				100%

Fuente: Entrevistas a funcionarios del GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

En la primera pregunta, respecto al enfoque técnico - profesional sobre la expropiación, los cuatro entrevistados (100%) manifiestan que, la expropiación constituye la capacidad jurídica atribuida a una entidad pública para adquirir bienes privados a través del pago de la correspondiente indemnización o justo precio.

Tabla 3. *Resumen de entrevistas*

Nº.	Pregunta	Código	Categoría	%
-----	----------	--------	-----------	---

2	Expropiación recurso para que la propiedad cumpla fin social	1	Disposición legal – interés público – beneficio social	75
		2	Expropiados soportan características de los artículos 414 al 418 del COOTAD	25
TOTAL				100%

Fuente: Entrevistas a funcionarios del GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

A la segunda pregunta, la expropiación como recurso para que la propiedad cumpla su fin social, tres entrevistados (75%) manifiestan que por disposición legal la expropiación es empleada para que la propiedad cumpla con su fin social, un entrevistado (25%) señala que por la expropiación los expropiados deben soportar las características de los artículos 414, 415, 416, 417 y 418 del COOTAD.

Tabla 4. Resumen de entrevistas

Nº.	Pregunta	Código	Categoría	%
3	Indemnización proporcional al perjuicio ocasionado	1	No es proporcional en función del valor real	75
		2	Por los parámetros técnicos y legales	25
TOTAL				100%

Fuente: Entrevistas a funcionarios del GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

Con relación a la tercera interrogante respecto a, la proporcionalidad de la indemnización que el expropiado recibe, tres entrevistados (75%) expresan que la indemnización que el expropiado recibe no es proporcional en función del valor real de la propiedad, un entrevistado (25%) indica que dicha indemnización es proporcional en razón de los parámetros técnicos y legales utilizados para determinarla.

Tabla 5. Resumen de entrevistas

Nº.	Pregunta	Código	Categoría	%
4	GAD's y cumplimiento de justa y previa	1	No se cumple en cuanto a tiempos, momento y forma	50
		2	Se cumple la condición	50

	indemnización		porque así lo señala la norma	
	TOTAL			100%

Fuente: Entrevistas a funcionarios del GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

Respecto a la cuarta pregunta sobre, el cumplimiento de la justa y previa indemnización por parte de los GAD's, dos entrevistados (50%) manifiestan que la condición de justa y previa indemnización no se cumple en cuanto a los tiempos, momento y forma, dos entrevistados (50%) indican que esta condición es cumplida por los GAD's, pues, así lo establece la norma.

Tabla 6. Resumen de entrevistas

Nº.	Pregunta	Código	Categoría	%
5	Apreciación de criterio legales y técnicos para avalúo y justo precio	1	Insumos vía administrativa y judicial	50
		2	Criterios legales para establecer avalúo	25
		3	Deben ser actualizados periódica y regularmente	25
	TOTAL			100%

Fuente: Entrevistas a funcionarios del GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

Con referencia a la quinta pregunta, referida a la apreciación de los criterios legales y técnicos para avalúo y justo precio, dos entrevistados (50%) afirman que estos criterios constituyen insumos para conformar la voluntad administrativa y de prueba para la decisión judicial, un entrevistado (25%) indica que estos criterios son legales para el establecimiento del avalúo y justo precio permitido, un entrevistado (25%) señala que aquellos criterios legales y técnicos deben ser actualizados de forma periódica y regular en relación a las reformas legales.

Tabla 7. Resumen de entrevistas

Nº.	Pregunta	Código	Categoría	%
6	Expropiación y derecho a la propiedad privada violentado	1	Limita el uso del bien	25
		2	Nunca existe verdadera restitución	25
		3	No se cancela valor expropiación	25

		4	No se violenta se paga justo precio	25
	TOTAL			100%

Fuente: Entrevistas a funcionarios del GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

A la sexta interrogante planteada, sobre la expropiación y la violación al derecho a la propiedad privada, un entrevistado (25%) indica que la expropiación limita el uso del bien afectado, un entrevistado (25%) señala que en la expropiación nunca existe una verdadera restitución respecto al bien afectado, un entrevistado (25%) expone que en ocasiones no se cancela el valor de la expropiación pero si se ocupa el bien, un entrevistado (25%) manifiesta que no existe violación del derecho a la propiedad privada siempre que el justo precio sea pagado.

4.3. Análisis de procesos de expropiación

Para el análisis de los procesos de expropiación contenidos en los expedientes administrativos que reposan en las dependencias del GAD Municipalidad de Ambato, se tomó en consideración los lineamientos establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Capítulo V Procedimientos Especiales, Sección III de la Adquisición de bienes inmuebles (expropiación).

Descripción del trámite. Proceso de expropiación realizado por el GAD Municipalidad de Ambato, dando cumplimiento de las competencias exclusivas establecidas en la Constitución de la República y concordantemente en el COOTAD, referentes a planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el propósito de regular el uso y ocupación del suelo sea urbano o rural; en el caso que analizado refiere al proyecto Asfalto adoquinado y obras complementarias varias parroquias rurales 2019.

Tabla 8. *Proceso N° 1*

	Ítems de análisis	Descripción analítica	Efectos jurídicos	Normativa vinculante
--	-------------------	-----------------------	-------------------	----------------------

1.	Resolución administrativa	DA-AP-20-003(agosto 20 de 2020)	Por la cual se anuncia el proyecto “Asfalto adoquinado y obras complementarias varias parroquias rurales 2019	CRE artículo 264 numeral 1 COOTAD artículo 55 literal a) LOSNCN artículo 58
		No. DA-EXP-21-003 (febrero 26 de 2021)	Por la cual se resuelve declarar de utilidad pública e interés social una parte del inmueble afectado	CRE artículo 323 COA artículo 98
		No. DA-PLyLPE-21-017 (mayo 26 de 2021)	Por la cual se dispone la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa No. DA-EXP-21-003	COOTAD artículos 446 – 447 LOSNCN artículo 58
2.	Oficio Departamento Avalúos y Catastros	DCA-VC-2020 (octubre 29 de 2020)	Por el cual se informa el cálculo del avalúo por expropiación	COOTAD artículos 58.1 inc. 2 LOOTUGS artículo 66
			Área afectada a pagar: (m ²) 73,81	
			Valor (c/m²): 24,36	
			Avalúo (USD): 1.798,01	
3.	Oficio Departamento Financiero	DF-21-031 (enero 21 de 2021)	Por el cual se informa sobre la disponibilidad económica y presupuestaria	LOSNCN artículo 58 inc. 2
			Partida No. 84.03.01.001	
4.	Cuantía	Constante el en la minuta de escritura pública de la procuraduría Sindica	Por el valor determinado, para indemnización por 1.798,01 (USD)	CRE artículo 323 COOTAD artículo 446

		del GAD Municipalidad de Ambato		LOSNCN artículo 58
5.	Escrito expropiado trámite	Solicitud 0606549 (marzo 26 de 2021)	Por la cual el expropiado manifiesta: Acuerdo con el valor determinado para la indemnización No existir oposición para la ocupación Se continúe con el trámite correspondiente	LOSNCN artículo 58 inciso 8
6.	Protocolización	Protocolización de expropiación 20211801001P00925 (julio 07 de 2021)	Por la cual se traspasa el dominio del predio afectado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato	LOSNCN artículo 58 inciso 8
7.	Observaciones: En el trámite, la parte expropiada no muestra oposición alguna con el valor del avalúo e indemnización cancelados como justo precio por la afectación del inmueble de su propiedad, por el contrario mediante oficio enviado a la entidad pública solicita se continúe con el trámite de expropiación, el cual concluye con la protocolización de documentos obteniendo así la escritura pública correspondiente, perfeccionándose la tradición.			

Fuente: Expediente de expropiación FW. 27792 GADMA (2021).

Elaborado por: Fanny Pérez

Descripción del trámite. Proceso de expropiación realizado por el GAD Municipalidad de Ambato, en virtud de las competencias exclusivas asignadas en la Constitución de la República y COOTAD, relativas planificar, construir y mantener la infraestructura física, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo; en el caso específico Apertura de vías, asfalto y obras complementarias sectores (parroquia Celiano Monge).

Tabla 9. Proceso N° 2

	Ítems de análisis	Descripción analítica	Efectos jurídicos	Normativa vinculante
--	-------------------	-----------------------	-------------------	----------------------

1.	Resolución administrativa	No. DA-AP-18-0040 (marzo 12 de 2018)	Por la cual se anuncia el proyecto “Apertura de vías, asfalto y obras complementarias sectores (parroquia Celiano Monge)	CRE artículo 264 numeral 7 COOTAD artículo 55 literal g) LOSNCNP artículo 58
		No. DA-EXP-18-0116 (julio 20 de 2018)	Por la cual se resuelve declarar de utilidad pública e interés social una parte del inmueble y cerramiento del predio afectado	CRE artículo 323 COA artículo 98
		No. DA-PlyLPE-18-106 (octubre 04 de 2018)	Por la cual se dispone la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa No. DA-EXP-18-0116	COOTAD artículos 446 – 447 LOSNCNP artículo 58
2.	Oficio Departamento Avalúos y Catastros	DCA-VC-18-227 (mayo 08 de 2018)	Por el cual se informa el cálculo del avalúo por expropiación	COOTAD artículo 58.1, inc. 2 LOOTUGS artículo 66
			Área afectada a pagar: (m ²) 10,97	
			Valor (c/m²): 287,976	
			Avalúo (USD): 1.390,12	
3.	Oficio Departamento Financiero	DF-18-338 (junio 26 de 2018)	Por el cual se informa sobre la disponibilidad económica y presupuestaria	LOSNCNP artículo 58, inc. 2
			Partida No. 84.03.01.001	
		Constante en la minuta de escritura pública de la procuraduría	Por el valor determinado, para indemnización por	CRE artículo 323

4.	Cuantía	Sindica del GAD Municipalidad de Ambato	1.390,12 (USD)	COOTAD artículo 446 LOSNCN artículo 58
5.	Escrito expropiado trámite	Solicitud No. 0443153	Por la cual el expropiado manifiesta: Acuerdo con el valor determinado para la indemnización Se continúe con el trámite correspondiente Señala institución y cuenta para la transferencia	LOSNCN artículo 58, inciso 8
6.	Protocolización	Protocolización de expropiación 20181801005P05202 (noviembre 14 de 2018)	Por la cual se traspasa el dominio del predio afectado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato	LOSNCN artículo 58, inciso 8
7.	Observaciones: En el trámite, la persona expropiada manifiesta estar de acuerdo con el trámite y el valor del avalúo e indemnización a ser cancelados como justo precio, adicional a esto señala la entidad en donde se efectuara la transferencia de los valores producto de la expropiación a ser cancelados por la entidad expropiante perfeccionado aquello, con la protocolización de documentos obteniendo así la escritura pública correspondiente, operando la tradición.			

Fuente: Expediente de expropiación FW. 18431 GADMA (2018).

Elaborado por: Fanny Pérez

Descripción del trámite. Proceso de expropiación realizado por el GAD Municipalidad de Ambato, en cumplimiento de sus competencias exclusivas establecidas en la Constitución de la República y de forma concordante con el COOTAD, respecto a la preservación, manutención y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón; en el caso concreto referida a la Rehabilitación y ampliación de la casa museo en honor a Juan Benigno Vela y reubicación del registro municipal de la propiedad.

Tabla 10. *Proceso N° 3*

	Ítems de análisis	Descripción analítica	Efectos jurídicos	Normativa vinculante
1.	Resolución administrativa	No. DA-18-0-15(julio 13 de 2018)	Por la cual se anuncia el proyecto “Rehabilitación y ampliación de la Casa Museo en honor a Juan Benigno Vela y reubicación del registro municipal de la propiedad)”	CRE artículo 264 numeral 8 COOTAD artículo 55 literal h) LOSNCPC artículo 58
		No. DA-EXP-18-196 (diciembre 28 de 2018)	Por la cual se resuelve declarar de utilidad pública e interés social el inmueble y construcción, sin considerar valor de construcción de hormigón	CRE artículo 323
		No. AA-EXP-19-001 (febrero 14 de 2018)	Por la cual se resuelve ocupar de manera inmediata y urgente la totalidad del inmueble y construcción afectados	COA artículo 98 COOTAD artículos 446 – 447 LOSNCPC artículos 58 – 58.1
		No. DA-PlyLPE-22-44 (junio 13 de 2022)	Por la cual se dispone la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa No. DA-EXP-18-196	
			Por el cual se informa el cálculo del avalúo por expropiación	
			Total afectación (USD): 347.203,06	

2.	Oficio Departamento Avalúos y Catastros	DCA-VC-18-2138 (diciembre 04 de 2018)	Avalúo de terrero (USD): 224.857,75	COOTAD artículo 58.1, inc. 2 LOOTUGS artículo 66
			Avalúo de la construcción (USD): 98.253,34	
			Avalúo casa patrimonial (USD): 24.091,95	
3.	Oficio Tesorería	DF-T-2022-0711 (abril 19 de 2022)	Por el cual se informa el cumplimiento de la sentencia No. 18803-2019-00148, mediante transferencia acreditada en favor de los expropiados	LOSNCP artículo 58, inc. 2
			CUR. 001590 y 001607	
4.	Cuantía	Constante en la minuta de escritura pública de la procuraduría Sindica del GAD Municipalidad de Ambato	Por el valor determinado, para indemnización por el Tribunal Contencioso Administrativo y tributario dentro del proceso No. 18803-2019-00148, por 475.963,27 (USD)	CRE artículo 323 COOTAD artículo 446 LOSNCP artículo 58
5.	Escrito expropiado trámite	Solicitud No. 0465238 (enero 25 de 2019)	Por la cual los expropiados manifiestan:	LOSNCP artículos 58 inc. 3 y 58.2
			Haber sido notificados con la resolución administrativa No. DA-EXP-18-196	
			No encontrarse de acuerdo con el precio de la propiedad	
			Realizaran el reclamo respectivo por el justo precio	

6.	Impugnación	Proceso signado con el No. 18803-2019-00148	Actor: Propietarios del inmueble afectado	LOSNCP artículo 58.2
			Demandado GAD Municipalidad de Ambato	
			Asunto: impugnación del justo precio	
			Tribunal: Contencioso Administrativo Tributario	
7.	Sentencia	Tribunal Contencioso Administrativo Tributario (noviembre 09 de 2021)	Aceptación parcial de la demanda por el monto de la pretensión, fijándose como justo precio:	<p>CRE artículo 173</p> <p>Corte IDH sentencia de 06 de mayo de 2008 (Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador)</p> <p>Corte Europea de Derechos Humanos Convención Americana artículo 21 primer párrafo – 21.1</p> <p>Convención Interamericana de Derechos Humanos artículo 21.2</p> <p>COGEP artículos 300 - 313</p>
			Terreno(USD): 333.696,74	
			Construcción patrimonial (USD): 67.754,68	
			(-) Plusvalía declaratoria de utilidad pública (USD): 43.262,62	
			(=) Subtotal (USD): 358.188,80	
			(+) Construcción de hormigos (USD): 117.774,47	
			Total justo precio (USD): 457.963,27	
			Yerro sumatoria de valores ordenados a pagar (Oficio No. DF-SC-22-063, febrero 18 de 2022)	

			475.963,27	
8.	Protocolización	Protocolización de expropiación 20221801002P02293 (septiembre 23 de 2022)	Por la cual se traspasa el dominio del predio afectado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato	LOSNCN artículo 58, inciso 8
7.	<p>Observaciones: En el trámite, los expropiados si bien manifiestan haber sido notificados con el acto administrativo (resolución) de expropiación no muestran conformidad con el valor del avalúo (\$ 248.949,70) a pagarse como indemnización y justo precio, razón por la cual haciendo uso del derecho que les asiste demandan a la entidad pública ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Tributario, que en sentencia determina el valor real que por justo precio se deberá cancelar a los propietarios del predio expropiado (\$475.963,27), una vez cumplida la sentencia se procede a la protocolización de la misma a fin de que esta escritura pública constituya título a favor de la institución pública, perfeccionándose de esta forma la tradición.</p>			

Fuente: Expediente de expropiación FW. 14921 GADMA (2018).

Elaborado por: Fanny Pérez

Descripción del trámite. Proceso de expropiación realizado por el GAD Municipalidad de Ambato, que haciendo sus competencias exclusivas establecidas en la Constitución de la República y el COOTAD, respecto a planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo; en el caso que atañe relacionada a la Apertura de vías, asfaltado y obras complementarias vías locales varios sectores.

Tabla 11. Proceso N° 4

	Ítems de análisis	Descripción analítica	Efectos jurídicos	Normativa vinculante
		No. DA-17-065 (diciembre 14 de 2017)	Por la cual se anuncia el proyecto “Apertura de vías, asfaltado y obras complementarias vías locales varios sectores”	CRE artículo 264 numeral 7 COOTAD artículo 55 literal g) LOSNCN artículo 58

1.	Resolución administrativa	No. DA-EXP-18-085 (julio 13 de 2018)	Por la cual se resuelve declarar de utilidad pública e interés social una parte del inmueble a expropiarse	CRE artículo 323 COA artículo 98
		No. AA-EXP-18-009 (diciembre 13 de 2018)	Por la cual se resuelve la ocupación de una parte del inmueble con el fin de ejecutar las obras señaladas en el anuncio del proyecto	COOTAD artículos 446 – 447 LOSNCP artículos 58 – 58.1
2.	Oficio Departamento Avalúos y Catastros	DCA-VC-18-258 (mayo 14 de 2018)	Por el cual se informa el cálculo del avalúo por expropiación	COOTAD artículo 58.1, inc. 2 LOOTUGS artículo 66
			Área afectada a pagar: (m ²) 334,73	
			Valor (c/m²): 69,60	
			Avalúo total de la afectación (USD): 23.297,21	
3.	Oficio Departamento Financiero	DF-18-275 (mayo 30 de 2018)	Por el cual se informa que existe la disponibilidad económica y presupuestaria	LOSNCP artículo 58, inc. 2
			Partida No. 84.03.01.001	
4.	Escrito expropiado trámite	Solicitud No. 0443220 (agosto 03 de 2018)	Por la cual los expropiados solicitan:	LOSNCP artículos 58 inc. 3 y 58.2
			Una reunión entre las partes en razón de no encontrarse de acuerdo con el precio del terreno expropiado	
			Manifiestan su desacuerdo e impugnan el avalúo fijado en la resolución administrativa No. DA-	

			EXP-18-085	
			Realizaran el reclamo respectivo por el justo precio	
5.	Actas de reconsideración	No. 1 (agosto 29 de 2018)	De la reunión efectuada entre las partes, con la finalidad de llegar a un posible acuerdo del precio por expropiación	CRE artículo 323 COOTAD artículo 446
			Se acuerda que el Departamento de avalúos efectúe una inspección para rectificar o ratificar el avalúo existente	
		No. 5 (septiembre 14 de 2018)	De la inspección efectuada en conjunto con los propietarios del inmueble	
			Ratificación de la valoración constante en el oficio DCA-VC-18-258 del predio al que refiere la resolución No. DA-EXP-18-085	
6.	Impugnación	Proceso signado con el No. 09802-2019-00389	Actor: Propietarios del inmueble afectado	LOSNCP artículo 58.2
			Demandado GAD Municipalidad de Ambato	
			Asunto: impugnación del justo precio	
			Tribunal: Distrital de lo Contencioso Administrativo	
7.	Observaciones: En el trámite, los expropiados una vez notificados con la resolución de expropiación expedida por la administración pública, manifiestan encontrarse en desacuerdo con el avalúo fijado por el Departamento de avalúos y catastros del GAD Municipalidad de Ambato, a su vez, solicitan una reunión con el Alcalde, cuyo objetivo constituye lograr un acuerdo al respecto; no habiendo el mismo,			

los expropiados haciendo uso del derecho a la impugnación demandan a la entidad pública ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo con sede en Guayaquil, para que en sentencia se determine el valor real que por justo precio.

Fuente: Expediente de expropiación FW. 51152 GADMA (2017).

Elaborado por: Fanny Pérez

4.4. Avalúo catastral y comercial

El avalúo catastral en relación con el comercial constituye un tema complejo dados los distintos puntos de vista o acepciones relativa a aquellos, comúnmente el primero constituye la determinación que permite a los GAD's precisar el valor a cobrarse por concepto de impuestos prediales, tomado en consideración la ubicación del bien inmueble, su área, clase de construcción existente, mejoras; en tanto, el segundo es entendido como una valoración ajustada a la realidad que tiene el bien inmueble en el mercado, referido a la venta o compra del bien en cuestión; estableciéndose en este orden, distinción entre el uno y el otro tanto en el área urbana y rural.

Tabla 12. Distinción entre avalúo catastral y comercial

Procesos Nº.	Avalúo catastral			Avalúo comercial			Porcentaj e de diferencia
	Área de afectació n m ²	Valor de cada m ²	Total avalúo (USD)	Área de afectació n m ²	Valor de cada m ²	Total avalúo (USD)	
1	73,81	24,36	1.798,01	73,81	83,36	6.152,96	242%
2	10,97	287,976	1.390,12	10,97	398,99	4.376,96	215%
3	614,87	774,08	475.963,2 7	614,87	839,83	516.387,0 4	8%
4	334,73	69,60	23.297,21	334,73	79,07	26.469,52	14%

Fuente: Base de datos GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

De acuerdo con los datos constantes en las bases de datos del GAD de Ambato, es posible establecer una distinción entre el avalúo catastral empleado por la municipalidad y el avalúo comercial utilizado por el común de personas; expresados en porcentajes considerablemente alto 242%, 215%, y; moderados 8%, 14%; lo cual, permite observar y afirmar que desde el enfoque del ciudadano comúnmente administrado y en determinados casos expropiado, el valor que por concepto de

expropiación formulado como indemnización y justo precio, en primer lugar no obedece a la realidad y consecuentemente no guarda relación con el perjuicio que recibe con la privación de una parte o de la totalidad de su propiedad, consecuencia de aquello el ejercicio de las acciones correspondientes en el ámbito administrativo o en la vía judicial.

4.5. Porcentaje de procesos que se acogen al incremento del 10%

En la expropiación de bienes inmuebles la norma legal prevé la etapa de negociación y precio, en la cual tanto la entidad expropiante como el administrado comúnmente nombrado expropiado busquen un advenimiento, en cuanto al valor que será cancelado como previa valoración, indemnización y justo precio, en el plazo establecido; facultando a las partes para que dentro de esta negociación opere un incremento máximo del diez por ciento sobre el avalúo constante en el catastro municipal, referenciado al impuesto predial.

Tabla 13. *Incremento del 10% en etapa de negociación*

Incremento del 10% en etapa de negociación	Total procesos 2018	%	N°. procesos incremento	%
Total	200	100 %	4	2%

Fuente: Base de datos GAD Ambato

Elaborado por: Fanny Pérez

Conforme los datos relativos a los procesos de expropiación efectuados por el GAD Municipalidad de Ambato durante el periodo 2018, en total estos ascendieron a 200 (100%), de los cuales meramente 4 (2%) se acogieron en la etapa de negociación al incremento del 10% sobre el avalúo catastral precisado por la entidad pública como justo, en los términos establecidos en el artículo 58.1 inciso segundo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

4.6. Discusión de resultados

Referente a la expropiación desde el enfoque técnico – profesional, esta constituye aquella capacidad jurídica que emana de las competencias establecidas constitucionalmente en favor de los órganos de la administración pública, con el propósito, en el caso específico de adquirir la titularidad del dominio de un inmueble particular o propiedad privada, con el objeto de ejecutar obras publicas de beneficio social, mediando para ello el debido proceso y el pago de la correspondiente indemnización o justo precio. Dentro del ordenamiento jurídico interno, la expropiación es considerada una institución bastante antigua, la cual siempre ha sido incorporada a las distintas constituciones ecuatorianas (Bacon, 2022). De acuerdo con el criterio de la Corte Constitucional de Colombia (Sentencia T-284), la expropiación es una operación de derecho político, que se funda en razones de utilidad pública o interés social, por las cuales el Estado priva de forma coactiva de la titularidad de un bien determinado a un particular, conforme al procedimiento específico y previo el pago de una indemnización (Correa, 2021).

En cuanto a la expropiación como recurso frecuente para que la propiedad cumpla su fin social, esta es utilizada con este objeto, porque así lo prevé la disposición legal, su propósito es ocupar un bien inmueble, que ha sido declarado de utilidad pública por la existencia de un proyecto destinado a un fin colectivo. La expropiación particularmente denota distinción con relación a otras figuras jurídicas como la confiscación, en virtud de que se encuentre prevista en la Constitución de la República y otras leyes de carácter orgánico, lo cual permite su efectiva aplicación, previo el cumplimiento de las formalidades legales establecidas (Romero, 2012, citado en Demera, 2019). Debidamente aplicada la expropiación permite al Estado o administración pública, en estricta observancia de sus funciones, adquirir bienes particulares, bajo la premisa del interés general y el desarrollo común (Bohorquez, 2019).

Relativo a la proporcionalidad de la indemnización que el expropiado recibe en relación al perjuicio ocasionado, ésta en la mayoría de los casos no es equitativa en correlación al valor real o comercial de la propiedad, es decir, el valor que se paga no representa en mayor porcentaje el costo real del suelo ni de las

inversiones realizadas; sin embargo, de acuerdo con los parámetros técnicos y legales la indemnización que recibe el expropiado es proporcional y rompe la figura de la confiscación. Conforme el dictamen de la Corte Constitucional del Ecuador (Sentencia 1762-14 EP/20), sobre el establecimiento del valor del justo precio expone; aplicando la sana crítica en los procesos de expropiación, se deben tener presentes; **a.** valor de la tierra, calidad de la misma, obras exteriores existentes, infraestructura de riego, disposición de agua, canales, vías, árboles, equipamiento, actividades relacionadas a la agricultura que expresen esfuerzo de sus propietarios, **b.** edificaciones y plantaciones; de lo cual, para determinar una indemnización equitativa es preciso se considere la realidad del inmueble, esto es, las mejoras realizadas incluso la plusvalía, garantizando de esta forma la administración pública por un lado el pago del justo precio en resarcimiento del daño ocasionado, por otro, el cumplimiento de los derechos del expropiado relacionados al derecho de la propiedad y el pago de un precio justo (Atarihuana, 2022). La expropiación constituye la única y legal forma de la que dispone el Estado, para adquirir la propiedad de un bien de una persona natural o jurídica, para cuyo efecto es necesaria la entrega de la correspondiente indemnización, de no ser así, este procedimiento pasa a ser una confiscación (Stephania, 2022).

Respecto al cumplimiento por parte de los GAD's de una justa y previa indemnización en la expropiación, esta condición no se cumple en relación a los tiempos, momento y forma, además que para su establecimiento se toma en consideración únicamente el costo catastral, valoración que se encuentra por debajo del valor comercial de la propiedad; de ahí que, el porcentaje de distinción entre uno y otro resulte considerablemente alto, en detrimento del expropiado y en menoscabo de su derecho a la propiedad; empero, debe ser satisfecha de una u otra forma en la medida de lo que la norma establece. En concordancia con estos criterio la Corte Interamericana de Derechos Humanos en los casos Salvador Chiriboga vs. Ecuador, 2008, 2011, Comunidad indígena Xákmok Kásek vs. Paraguay, 2010, señala; **1.** El valor que se debe reconocer por el inmueble expropiado es el valor de mercado o comercial, vigente a la fecha de la declaratoria de utilidad pública o interés social, valore que debe considerarse como justo equilibrio entre el interés general y el particular; **2.** En los casos de

demora en el pago de la indemnización correspondiente, es preciso se reconozca un interés comercial simple respecto del monto establecido como indemnización, contado desde que se produce realmente la expropiación hasta la cancelación total del monto acordado, lo cual, se encuentra vinculado al incumplimiento en el pago de una justa indemnización (López, 2019).

Acerca de los criterios legales y técnicos que se toman en cuenta para el avalúo y la determinación del justo precio, estos constituyen actos de simple administración o insumos para conformar la voluntad de la administración pública y establecer el avalúo y justo precio, además, elementos de prueba en instancia judicial para la decisión de la autoridad juzgadora; criterios estos que deben ser actualizados periódica o regularmente en concordancia con las reformas de legales y la realidad territorial de cada sector. En el contexto ecuatoriano la valoración del justo precio ha cambiado de forma radical, pues, se ha dado paso a una metodología sin mayores detalles técnicos, impidiendo la actualización del avalúo catastral previo a la declaratoria de utilidad pública, el análisis de expertos encargados de determinar técnicamente el avalúo de la bien materia de la expropiación (Ortiz, 2021). Desde otra perspectiva, en relación con las disposiciones y criterios establecidos tanto en la Constitución de la República, cuanto por la Corte Constitucional y Corte Interamericana de Derechos Humanos, dentro de los procesos de expropiación es necesario aplicar criterios legales y técnicos de valoración del justo precio, a fin de regular sin arbitrariedad alguna la indemnización a pagarse al expropiado, a través de, procesos transparentes y reales en correspondencia con las características de bien expropiado (Castillo, 2020).

Concerniente a la estimación que a través de la expropiación el derecho a la propiedad es violentado, desde el punto de vista del expropiado dicho derecho es vulnerado, pues, se limita el uso que pueda darle al bien afectado, la indemnización nunca representa una verdadera restitución por el daño ocasionado, en ocasiones no se cancela el valor de la expropiación empero se ocupa el predio; no obstante de lo dicho, la ley garantiza el debido proceso a fin de evitar cualquier tipo de abuso, se prevé que todo proceso expropiatoria sea

compensado incluso antes de que inicien las obras que se han declarado para el efecto, perspectiva según la cual no existe violación del derecho a la propiedad. Desde la perspectiva de la doctrina, la expropiación efectuada por la administración pública, constituye la limitación más gravosa sobre el derecho a la propiedad, no obstante, que en la Constitución y la ley el legislador ha incorporado para este procedimiento un conjunto de garantías encaminadas a resarcir los daños que sobrelleva el sujeto expropiado (Serna, 2023). La expropiación al gozar de plena constitucionalidad y legalidad no constituye un acto de violación del derecho a la propiedad, en este orden, la administración pública se encuentra facultada a expropiar un bien por razones de utilidad pública o interés social, tal como se encuentra previsto en el ordenamiento jurídico. No obstante, si la administración efectúa un acto expropiatorio sin observar el procedimiento y los requisitos que la ley y la Constitución establecen de forma previa, dicho acto constituiría efectivamente una vulneración del derecho a la propiedad (Bacon, 2022).

Los procesos de expropiación constantes en los expedientes administrativos signados con los códigos FW. 27792 y FW. 18431, fueron ejecutados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en uso de sus competencias exclusivas establecidas en la Constitución de la República en el artículo 264 numerales 1 y 7; en el COOTAD artículo 55 literales a y g; relativas a la planificación y desarrollo cantonal; planificación, construcción y mantenimiento de infraestructura física respectivamente. De forma concordante con los preceptos determinados en la LOSNCP artículo 58 y 58.1, referentes a la declaratoria de utilidad pública, negociación y precio; por los cuales una vez practicados todos los procedimientos se hizo efectiva la expropiación, mediante la protocolización de documentos obteniendo así la correspondiente escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad; mediando para aquello la aceptación expresa por parte de los expropiados del avalúo y la indemnización correspondiente como justo precio constantes en los oficios del departamento de avalúos y catastros, y; departamento financiero, sin que exista reclamo o impugnación alguna que requiera ser recurrida ante los órganos de la administración de justicia. De acuerdo con la jurisprudencia de la Tercera Sala

del Tribunal Supremo (Zaragoza), una vez que las partes administración pública como entidad expropiante y propietario del bien como expropiado, han llegado a un pacto o concertación sobre el justiprecio por mutuo acuerdo, ambos intervinientes quedan obligados a concluir el procedimiento expropiatorio (Escudé, 2022). La determinación del justo precio en los procesos de expropiación forzosa puede producirse de diferentes formas, en el caso que atañe mediante el llamado convenio administrativo de expropiación, el cual determina el fin del expediente expropiatorio, al haber las partes acordado de mutuo acuerdo el justo precio, evitando de esta forma la participación de los jurados (Tribunal Contencioso Administrativo) (Sánchez, 2021).

Los procesos de expropiación constantes en los expedientes administrativos signados con los códigos FW. 14921 y FW51152 fueron llevados a efecto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato haciendo uso de sus competencias exclusivas así determinadas en la Constitución de la República en el artículo 264 numerales 7 y 8; en el COOTAD artículo 55 literales g y h; relacionadas a la preservación, manutención y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón; planificar, construir y mantener la infraestructura física. De igual manera en conformidad con las disposiciones establecidas en la LOSNCP artículo 58, 58.1 y 58.2, relativos a la declaratoria de utilidad pública, negociación y precio, y; falta de acuerdo; realizados por la entidad expropiante todos los procedimientos conducentes a hacer efectiva la expropiación, esta no se configuro en razón del desacuerdo de los expropiados, manifiesto mediante solicitud dirigida a máxima autoridad de la administración pública seccional, con el objeto de llegar a un posible acuerdo respecto del avalúo, indemnización y justo precio a cancelarse; no siendo admisible ninguna fórmula de acuerdo, los perjudicados haciendo uso de su derecho a la impugnación presentaron su reclamo ante el Tribunal Contencioso y Tributario, Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo (Guayaquil); para que de acuerdo a la sana crítica de los juzgadores se establezca ciertamente el justo precio materia de discusión legal, practicadas todas la diligencias propias del procedimiento mediante sentencia se fija el valor real del justo precio, debiendo la entidad demandada acoger el criterio legal expuesto en sentencia en favor de

los actores. En el Ecuador toda contienda legal en el caso específico de la expropiación procede cuando no se ha podido llegar a un acuerdo entre las partes, respecto del valor que por indemnización le corresponde recibir al expropiado; en el juicio de expropiación únicamente constituye objeto de discusión el justo precio de la expropiación (Cepeda, 2018). En este orden de ideas, en la legislación interna para fijar el justo precio los GAD municipales toman como pauta y método el avalúo catastral que en la mayoría de ocasiones no representa el valor comercial del inmueble, frente a esta circunstancia la ley ha previsto el juicio de expropiación como la forma viable para que mediante la práctica de la prueba, el perjudicado dentro del procedimiento haga valer sus derechos, y; sea el juez competente el que fije el justo precio, precautelado conforme a derecho los interés del expropiado (Segarra, 2021).

Con relación al porcentaje de procesos de expropiación que en la etapa de negociación se acogen al incremento del 10% establecido de forma legal, según los datos recopilados en el periodo de investigación, estos denotan ser significativamente inferiores, en relación con aquellos en los que las partes llegaron de consuno a un acuerdo sin que medie aquel incremento, procediendo a la suscripción de las correspondientes escrituras de traspaso de dominio en favor del GAD Municipalidad de Ambato. En este orden de acuerdo con la normativa vigente en el caso de no llegar a un consenso, únicamente está permitido entregarse como valor máximo un 10% complementario sobre el avalúo catastral, mismo que es actualizado por los GAD's municipales cada dos años, pero que, en su mayoría no responde al precio real de la propiedad, de esto, la consideración de que el justo precio esa efectivamente una imposición de la administración pública (Cepeda, 2018).

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS

5.1. Conclusiones

- Dentro de los procesos de expropiación llevados a cabo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, la administración pública estaría vulnerando el derecho al justo precio, pues, si bien la norma establece los parámetros legales y técnicos para su establecimiento, el enfoque que el administrado tiene es que aquel “justo precio” debe fijarse tomando como criterio vinculante el avalúo real o comercial.
- La vulneración del derecho al justo precio encuentra fundamento en dos circunstancias la primera relativa al pago al administrado de dicho valor en los tiempos, momento y forma determinada en la norma; la segunda referente a la falta de consideración de obras o inversiones realizadas en el predio a expropiarse, lo cual advierte que, la indemnización por ende el justo precio no son equitativos u proporcionales al perjuicio que experimenta en sujeto pasivo, así lo ponen de manifiesto tanto entrevistados cuanto expedientes administrativos objeto de análisis.
- Los procesos de expropiación desarrollados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en el año 2018 contabilizan un total de doscientos, constituyendo objeto de análisis cuatro, de los cuales dos única y exclusivamente han sido impugnados en la vía contenciosa administrativa, esto equivale al uno por ciento, de perjudicados por el proceso de expropiación que manifiestan su inconformidad con la indemnización y justo precio a recibir como compensación por el perjuicio que reviven en beneficio del interés público; sustentados en la falta de acuerdo previsto en el artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- Lo anterior, permite advertir en primera instancia la aceptación por tarde del sujeto pasivo del avalúo determinado por el departamento de avalúos y catastros y constante en la notificación de la resolución administrativa, por la cual se da a conocer la declaratoria de utilidad pública; avalúo que en buen

sentido es adecuado como justo precio; en segunda un acuerdo alcanzado entre la administración pública – expropiado, con el propósito de lograr un punto de equilibrio, que permita una vez perfeccionado el avalúo, indemnización y justo precio en su orden, facilite y garantice la transferencia de dominio, fundados en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

- La cuantía real constante en las escrituras de transferencia de dominio, no influye en el establecimiento y pago del justo precio, toda vez que, la administración pública municipal, para ejecutar un proceso de expropiación toma en consideración únicamente el avalúo fijado por el departamento de avalúos y catastros del sujeto activo o entidad expropiante, precisando como fundamento las disposiciones o preceptos previstos e introducidos en la norma que regula la materia, esto es Constitución de la República, Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- La percepción que tiene el sujeto pasivo o expropiado, es que la indemnización a recibir implica un perjuicio, toda vez que, para el establecimiento de impuestos en la compra venta de bienes inmuebles, y; otros relativos a prediales, mejoras propiamente dicho, el avalúo de referencia acertadamente resulta ser el denominado avalúo comercial, según el cual el monto por justo precio difiere en mucho al determinado por el ente regulador en materia de catastros a nivel municipal, alejándose en este orden de los criterios vertidos por la administración de justicia en el ámbito nacional e internacional.
- De los procesos o expedientes administrativos de expropiación objeto de análisis es posible advertir, dos contextos que guardan relación con las disposiciones constantes en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determinados en los artículos 58.1 “negociación y precio” y 58.2 “falta de acuerdo”; circunstancias que por vía administrativa o judicial dan lugar al perfeccionamiento de la transferencia de dominio a favor de la administración pública para la ejecución del proyecto anunciado, previo

al cumplimiento de los términos establecidos en el artículo 58 de la referida ley orgánica.

- De los procesos administrativos de expropiación analizados es posible poner de manifiesto dos perspectivas, primero el cincuenta por ciento (2) los administrados de forma libre, voluntaria y expresa aceptan el avalúo catastral establecido por la entidad expropiante, sin que opere el incremento del 10% del valor de compensación establecido; segundo el otro cincuenta por ciento (2) haciendo uso del derecho a la impugnación de forma expresa manifiestan su desacuerdo, con lo cual se da paso a la contienda legal (Litis), para hacer valer sus derechos en particular al derecho a la propiedad en relación estrecha al justo precio en los términos señalados en la norma legal; empero, del 100% (200) procesos de expropiación del año 2018, el 2% (4) expropiados se acogieron al incremento del 10% al momento de la etapa de negociación.

5.2. Recomendaciones

- Con relación a los criterios legales y técnicos para establecer el avalúo y justo precio recomendable es, se efectúe una actualización de los mismos por el órgano legislativo competente, aquello orientado a que tanto el administrado cuanto la entidad expropiante lleguen de consuno acuerdo, a precisar de forma veraz el valor correspondiente por avalúo, indemnización y justo precio; privilegiando los principios de eficacia, eficiencia, celeridad y economía procesal, consecuentemente la ejecución del proyecto que motiva la expropiación, perfeccionada mediante la transferencia de dominio, en beneficio de la colectividad que busca respuesta a sus demandas o necesidades en el Estado, representado por la administración municipal facultada por sus competencias establecidas tanto en la Constitución de la República y demás leyes que regulan los procesos de expropiación; transparentando de esta forma su actividad administrativa.
- Respecto al avalúo catastral en relación con el avalúo comercial constante en las escrituras de transferencia de dominio es conveniente, que a través del

órgano legislativo se efectúe una reforma legal, con el propósito de lograr consensos entre estos dos tipos de avalúos, que con mucha frecuencia son materia de discusión, bien en los procesos de expropiación cuanto en las negociaciones de particulares para la transferencia de dominio; para lo cual, se debe tomar como fundamento los pronunciamientos y jurisprudencia de la Corte Constitucional, entidad instituida en el marco ecuatoriano como el máximo órgano de control, interpretación y administración de justicia constitucional, y, Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el caso concreto referida al establecimiento del valor del justo precio, garantizando para la administración pública el pago de un valor real en resarcimiento por el daño ocasionado y para el administrado el respeto de su derecho a la propiedad mediante el pago de un precio justo.

- Con referencia al cumplimiento del pago del justo precio en forma previa es recomendable, se cumplan efectivamente con los parámetros de tiempo, momento y forma previstos en la norma legal, lo cual, contribuiría al ejercicio efectivo por parte del administrado o expropiado de su derecho a la propiedad, en el marco del procedimiento y los requisitos que la Constitución de la república y la ley establecen; evitando de esta forma el incumplimiento en el pago de una justa indemnización, más grave aún, en la caso de recurrir a organismos internacionales como la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el supuesto no consentido de mora en el pago indicado, se reconozca por la entidad expropiante un interés respecto al monto de la indemnización fijada, computado desde la ejecución de la expropiación hasta la cancelación total de la indemnización y justo precio.

5.3. Bibliografía

Angarita, S. O. (Enero de 2021). *Afectación de la propiedad privada por el procedimiento de expropiación agraria*. Valera, Venezuela: Universidad Valle del Momboy.
<https://repositorio.uvm.edu.ve/xmlui/bitstream/handle/123456789/431/Paredes%20C%20S..pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Arias, F. G. (2016). *El proyecto de investigación - Introducción a la metodología científica*. Episteme. <https://es.slideshare.net/SheilaGalindez1/el-proyectedeinvestigacionfidiasarias7maedic2016pdf-compress>
- Atarihuana, E. A. (2022). El pago del justo precio en el procedimiento de expropiación y la vulneración del derecho a la propiedad. *Polo del Conocimiento*, 7(8), 2700-2726. <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/download/4534/10832>
- Ávila, C. X. (2020). Impacto social del avalúo catastral del 2018 en la economía de las familias del barrio la Ceiba del municipio del Espinal. En I. T. ITFIP, *Estudio científico con enfoque organizacional, económico y educativo* (págs. 26-68). Instituto Tolimense de Formación Técnica Profesional – ITFIP.
- Bacon, E. D. (18 de Noviembre de 2022). Los derechos del propietario en los juicios de expropiación. Riobamba, Chimborazo, Ecuador: Universidad Nacional de Chimborazo. <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/10142/1/Pilco%20Bac%C3%B3n%2C%20E.%282022%29%20Los%20derechos%20del%20propietario%20en%20los%20juicios%20de%20expropiacion..pdf>
- Bohorquez, V. R. (2019). Propuesta normativa de procedimiento de valoraciones previas a la expropiación. Bogotá, Cundinamarca, Colombia: Universidad Distrital Francisco José de Caldas. <https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/22488/RussiBohorquezVanessa2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Calderón, D. P. (28 de Junio de 2021). La reversión como mecanismo restitutivo de derechos al expropiado, por incumplimiento de los fines de utilidad pública dentro de un proceso expropiatorio. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/8173/1/T3559-MDACP-Idrovo-La%20reversion.pdf>
- Carlessi, H. S. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*. Universidad Ricardo Palma. <https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

- Castillo, W. L. (2020). El precedente constitucional y de convencionalidad en los procesos administrativos de expropiación. Ambato, Tungurahua, Ecuador: Universidad Técnica de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31912/1/FJCS-POSG-241.pdf>
- Cepeda, B. P. (2018). El derecho al justo precio en los procesos de expropiación en la legislación ecuatoriana. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Central del Ecuador. <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/15559/1/T-UCE-0013-JUR-009.pdf>
- Cevallos, C. A. (13 de Septiembre de 2021). El injusto precio en las expropiaciones en el Ecuador. Guayaquil, Guayas, Ecuador: Universidad católica Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/17484>
- Chang, J. F. (2018). *Fundamentos de metodología de la investigación científica*. Grupo Compás. <http://142.93.18.15:8080/jspui/bitstream/123456789/274/3/libro.pdf>
- Chávez, P. E. (Marzo de 2021). Grado de seguridad jurídica de un derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito a la luz del vii pleno casatorio civil. Cajamarca, Cajamarca, Perú: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/2036/Tesis%20-%20Ayay%20Hern%C3%A1ndez%20y%20Ver%C3%A1stegui%20Ch%C3%A1vez.pdf?sequence=1>
- Chávez, P. G. (22 de Marzo de 2019). La orden de ocupación inmediata en el procedimiento extraordinario vigente en la LOSNCP y el COGEP. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Internacional SEK Ecuador. <https://repositorio.uisek.edu.ec/handle/123456789/3328>
- Código Civil. (24 de Junio de 2005). *Asamblea Nacional*. Registro Oficial 46 de 24-jun.-2005: <https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodif08jul2019.pdf>
- Código Orgánico Administrativo. (31 de Julio de 2017). *Asamblea Nacional*. Registro Oficial 31 de 07-jul.-2017: <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2018/08/CODIGO-ORGANICO-ADMINISTRATIVO.pdf>

- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. (19 de Octubre de 2010). *Asamblea Nacional*. Registro Oficial 303 de 19-oct-2010: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- Código Orgánico General de Procesos. (22 de Mayo de 2015). *Asamblea Nacional*. Registro Oficial 506 de 22-may.-2015: https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/03/COGEP_act_feb-2021.pdf
- Cohen, N. a. (2019). *Metodología de la investigación, ¿para qué?: la producción de los y los diseños*. Teseo, 2019. <https://doi.org/https://doi.org/10.2307/j.ctvxcrxxz.11>
- Consuegra, G. D. (2018). Algunas reflexiones sobre la teoría general de sistemas y el enfoque sistémico en las investigaciones científicas. *Revista Cubana Educación Superior*, 2(31), 31-44. <http://scielo.sld.cu/pdf/rces/v37n2/rces03218.pdf>
- Constitución de la República. (20 de Octubre de 2008). *Asamblea Constituyente*. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Correa, C. A. (2021). Requisitos y procedimiento de la expropiación de predios por vía administrativa en Colombia. *Verba Iuris*, 17(46), 13-23. <https://doi.org/https://doi.org/10.18041/0121-3474/verbaiuris.2.8483>
- Corte Constitucional. (24 de Febrero de 2010). *EP - Acción Extraordinaria de Protección*. <http://portal.corteconstitucional.gob.ec:8494/FichaRelatoria.aspx?numdocumento=005-10-SEP-CC>
- Corte Constitucional de Colombia. (15 de Marzo de 2006). Sentencia C-189/06 Derecho de propiedad privada. Colombia. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm>
- Corte Constitucional del Ecuador. (01 de Octubre de 2014). *EP - Acción Extraordinaria de Protección*. <https://portal.corteconstitucional.gob.ec/FichaRelatoria.aspx?numdocumento=146-14-SEP-CC>
- Cruz, R. R. (2020). *Hacia un régimen jurídico único de la responsabilidad civil: perspectiva española y portuguesa*. Salamanca, Salamanca, España: Universidad de Salamanca.

<https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/145425/Ribeirinho%2C%20Rita.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano. (26 de Agosto de 1789).

Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano. Francia: Asamblea Nacional Constituyente francesa. https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/espanol/es_ddhc.pdf

Demera, E. W. (Marzo de 2019). Garantía constitucional del derecho a la propiedad en el Cantón La Concordia a partir de las expropiaciones que realizó el Gobierno Autónomo Municipal en el periodo 2016 – 2017. Santo Domingo, Santo Domingo de los Tsáchilas, Ecuador: Universidad Técnica Particular de Loja.

<https://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/20.500.11962/23972/1/Morcillo%20Demera%2C%20Eddie%20Wladimir.pdf>

Doria, D. D. (2020). *Metodología de la investigación: Conceptos, herramientas y ejercicios prácticos en las ciencias administrativas y contables*. Editorial Universidad Pontificia Bolivariana, 2020. https://www.researchgate.net/publication/346362692_Metodologia_de_la_investigacion_Conceptos_herramientas_y_ejercicios_practicos_en_las_ciencias_administrativas_y_contables

Elgueta, M. F. (2010). *La investigación en ciencias sociales y jurídicas*. ORION Colección Juristas Chilenos. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=478391>

Erazo, E. C. (2018). Problemas jurídicos del objeto imponible del impuesto a la utilidad y la plusvalía. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/6467/1/T2775-MDE-Garcia-Problemas.pdf>

Escobar, A. A. (2018). *Metodología de la investigación científica*. Área de Innovación y Desarrollo, S.L. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.17993/CcyLI.2018.15>

Escudé, V. E. (2022). La incidencia de la declaración de lesividad en el procedimiento de expropiación forzosa. *Revista de Administración Pública* (219), 189-216. <https://doi.org/https://doi.org/10.18042/cepc/rap.219.07>

- Fernández, P. A. (2021). El derecho al justo precio en el proceso judicial de expropiación. Cuenca, Azuay, Ecuador: Universidad del Azuay. <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11081/1/16619.pdf>
- Idrissi Aoulad Aissa, I. E. (2020). Las expropiaciones legislativas. Valladolid, Valladolid, España: Universidad de Valladolid. <https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/43590/TFG-N.%201450.pdf?sequence=1>
- Katz, M. e. (2019). *La técnica de encuesta: Características y aplicaciones*. Cuaderno de cátedra N° 7: <http://metodologiadelainvestigacion.sociales.uba.ar/wp-content/uploads/sites/117/2019/03/Cuaderno-N-7-La-t%C3%A9cnica-de-encuesta.pdf>
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (04 de Agosto de 2008). *Asamblea Nacional*. Registro Oficial 395 de 04-ago.-2008: https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2021/04/losncp_actualizada1702.pdf
- López, J. H. (23 de Julio de 2019). Indemnización justa en los procesos de expropiación. Medellín, Antioquia, Colombia: Universidad Pontificia Bolivariana. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/9440/Indemnizaci%C3%B3n%20justa%20en%20los%20procesos%20de%20expropiaci%C3%B3n.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Martínez, M. R. (Julio de 2020). El justiprecio desde la perspectiva de la ley de expropiación forzosa de 1954. Jaén, Andalucía, España: Universidad de Jaén. <https://tauja.ujaen.es/bitstream/10953.1/12894/1/TFG.pdf>
- Mayorga, S. A. (2019). *Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador*. Universidad Andina Simón Bolívar. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7142/1/SM279-Andrade-Tutela.pdf>
- Mejía, E. D. (2018). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE. <http://repositorio.espe.edu.ec/bitstream/21000/15424/1/Introduccion%20a%20la%20Metodologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf>

- Miranda, W. P. (26 de Septiembre de 2018). Reparación integral de los daños provocados por la actividad regular de la administración pública. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/6622/1/T2847-MDACP-Moreno-Reparacion.pdf>
- Odar, R. M. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 1-37. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456267>
- Ortiz, J. A. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Polo del Conocimiento*, 6(11), 1040-1071. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8219357.pdf>
- Paitán, H. Ñ. (2014). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. Ediciones de la U. <https://fdiazca.files.wordpress.com/2020/06/046.-mastertesis-metodologicc81a-de-la-investigaciocc81n-cuantitativa-cualitativa-y-redacciocc81n-de-la-tesis-4ed-humberto-ncc83aupas-paitacc81n-2014.pdf>
- Pérez, G. L. (06 de Agosto de 2018). Caso N° 13334-2017-00170, que por procedimiento sumario sigue el Gobierno Autónomo Descentralizado de Portoviejo en contra de herederos de Carlos Alberto Suarez Macías: El derecho a la propiedad privada en contraste a la facultad estatal de expropiación,. Portoviejo, Manabí, Ecuador: Universidad San Gregorio de Portoviejo. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/bitstream/123456789/917/1/ESTUDIO%20DE%20CASO%20N%c2%ba%2013334-2017-00170.pdf>
- Qiqi, X. (Septiembre de 2019). Expropiación forzosa. Jaén, Andalucía, España: Universidad de Jaén. https://tauja.ujaen.es/bitstream/10953.1/111129/1/TFG_derecho_Qiqi_Xu.pdf
- Ramírez, R. R. (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. Servicios Académicos Intercontinentales S.L. <https://www.eumed.net/libros-gratis/2017/1662/1662.pdf>
- Ramiz, A. A. (2021). La responsabilidad social de la propiedad. *Revista Empresa y Humanismo*, XXIV (1), 7-26. <https://revistas.unav.edu/index.php/empresa-y-humanismo/article/view/40293>

- Real, D. A. (Febrero de 2022). La restitución del derecho a la propiedad privada por la caducidad del acto administrativo de declaración de utilidad pública. Ambato, Tungurahua, Ecuador: Pontificia Universidad Católica del Ecuador. <https://repositorio.pucesa.edu.ec/bitstream/123456789/3489/1/77661.pdf>
- Reinoso, M. N. (Marzo de 2019). Requisitos de procedencia de la acción de repetición, por la declaración de la responsabilidad extracontractual del Estado, por actuaciones administrativas. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Internacional SEK. [https://repositorio.uisek.edu.ec/bitstream/123456789/3356/1/TESIS%20ACC I%20C3%293N%20DE%20REPETICI%20C3%293N%20completa.pdf](https://repositorio.uisek.edu.ec/bitstream/123456789/3356/1/TESIS%20ACC%20I%20C3%293N%20DE%20REPETICI%20C3%293N%20completa.pdf)
- Rospigliosi, E. V. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (68), 71-79. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Sampieri, R. H. (2017). *Metodología de la investigación*. McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Sampieri, R. H. (2018). *Metodología de la investigación; las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Interamericana Editores. <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/1292/1/Hern%20a1ndez-%20Metodolog%20de%20la%20investigaci%20n.pdf>
- Sánchez, M. A. (22 de Enero de 2021). El justiprecio en la expropiación forzosa. Valladolid, Valladolid, España: Universidad de Valladolid. https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/50754/TFG-D_01275.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Sánchez, M. A. (22 de Enero de 2021). El justiprecio en la expropiación forzosa. Valladolid, Valladolid, España: Universidad de Valladolid. https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/50754/TFG-D_01275.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Segarra, M. E. (12 de Mayo de 2021). La expropiación: falta de legitimidad activa de la administración pública central y seccional. Guayaquil, Guayas, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17951/1/T-UCSG-POS-MDP-95.pdf>

Serna, L. M. (2023). Análisis del poder discrecional en los procesos de expropiación administrativa. Medellín, Antioquía, Colombia: Universidad de Antioquía. https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/32836/2/PerezLuisa_2023_PoderDiscrecionalExpropiacion.pdf

Stephania, M. P. (22 de Agosto de 2022). Caso 13334-2019-00844, por Acción de protección, que sigue Barcia García Delfín Hermógenes, González Villacreses Alba Azucena “El derecho constitucional de la propiedad frente a las figuras jurídicas de la expropiación y confiscación”. Portoviejo, Manabí, Ecuador: Universidad San Gregorio de Portoviejo. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec:8080/bitstream/123456789/2883/1/DER-2022-006.pdf>

Villegas, G. A. (2020). El justo precio en casos de expropiación y el derecho a la propiedad de los administrados. Ambato, Tungurahua, Ecuador: Universidad Técnica de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31332/1/FJCS-POSG-196.pdf>

5.4. Anexos

Guía de Entrevista

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO

ENTREVISTA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL GRADO ACADÉMICO DE MAGISTER EN DERECHO

TEMA: El justo precio en los procesos de expropiación de inmuebles realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipalidad de Ambato

OBJETIVO: Determinar si en los proceso de expropiación, realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, se vulnera el

derecho al justo precio, de acuerdo con el COOTAD y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

DIRIGIDO A: Funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, de los departamentos de planificación, jurídico - expropiaciones, avalúos y catastros.

La siguiente entrevista pretende recoger su opinión acerca de los procesos de expropiación realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato y el derecho al justo precio.

1. Desde su enfoque técnico – profesional ¿qué es para usted la expropiación?

.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Por qué la expropiación es el recurso frecuentemente utilizado para que la propiedad cumpla con su fin social?

.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Por qué la indemnización que el expropiado recibe se considera proporcional al perjuicio ocasionado?

.....
.....
.....
.....
.....

4. ¿En qué medida los GAD's cumplen la condición de una justa y previa indemnización en la expropiación?

.....
.....
.....
.....
.....

5. ¿Qué apreciación merecen los criterios legales y técnicos que se toman en cuenta para el avalúo y la determinación del justo precio?

.....
.....
.....
.....
.....

6. ¿Por qué se manifiesta que a través de la expropiación el derecho a la propiedad privada es violentado?

.....
.....
.....
.....
.....

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

