



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE DERECHO**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ABOGADO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

TEMA:

**Análisis del avalúo catastral de los Gads y el derecho del precio justo
en la expropiación de los bienes inmuebles**

TUTOR:

Dr. MILTON GARCIA

AUTORES:

HUGO ENRIQUE ZÚÑIGA MOLINA

GUAYAQUIL

2022

REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO Y SUBTÍTULO:

ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL DE LOS GADS Y EL DERECHO DEL PRECIO JUSTO EN LA EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

AUTOR/ES:

Hugo Enrique Zúñiga Molina

REVISORES O TUTORES:

Dr. Milton García

INSTITUCIÓN:

Universidad Laica Vicente
Rocafuerte de Guayaquil

Grado obtenido:

Abogado de la República del Ecuador

FACULTAD:

CIENCIAS SOCIALES Y
DERECHO

CARRERA:

DERECHO

FECHA DE PUBLICACIÓN:

2022

N. DE PAGS:

96 páginas

ÁREAS TEMÁTICAS: DERECHO

PALABRAS CLAVE:

EXPROPIACIÓN, CASTRATAL, ORDENANZAS, VULNERAR, LEY, PROCEDIMIENTO. EJECUTAR.

RESUMEN:

La finalidad de este trabajo es establecer las reformas relativas a la situación actual del procedimiento de expropiación, precautelando la Seguridad Jurídica, el Derecho de Propiedad y las reglas del Debido Proceso, que se ven vulnerados con la actual Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales del cantón Guayaquil. Existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía

administrativa la propiedad y los demás derechos reales existentes sobre terrenos e inmuebles, cuando la respectiva autoridad expropiante considere que existen especiales condiciones de urgencia, por lo cual cualquier propietario de bienes inmuebles puede ser objeto de expropiación por vía judicial o administrativa, si su predio resulta determinante para llevar a cabo alguna obra pública para la cual el interés general de la comunidad deberá primar sobre el interés particular de su propietario. Sin embargo, la expropiación implica una serie de trámites administrativos tanto como judiciales y por consiguiente el cumplimiento de un debido proceso, que debe ser oportunamente notificado a los propietarios de los inmuebles involucrados con pena de nulidad. Si se reforma la ordenanza municipal que establece el avalúo de los predios rurales del Gads Municipal de Guayaquil para el bien inmueble en lo relacionado a valores del avalúo catastral a cancelar por expropiación, se respetaría el derecho al justo precio establecido en la constitución.

N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR/ES: ZUÑIGA MOLINA HUGO ENRIQUE.	Teléfono: #0967417235.	E-mail: hzunigamo@ulvr.edu.ec
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	<p>Msc. Diana Almeida Aguilera Decana Teléfono: (04) 2596500 Ext. 253 E-mail: dalmeidaa@ulvr.edu.ec</p> <p>Msc. Carlos Pérez Leyva, director de carrera Teléfono: (04)2596500 Ext. 233 E-mail: cperezl@ulvr.edu.ec</p>	

CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD ACADÉMICA



[Visualizador de documentos](#)

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 21-feb.-2022 20:03 -05

Identificador: 1767905746

Número de palabras: 22389

Entregado: 1

Primera Versión Tesis Por Hugo Enrique Zuñiga Molina

	Similitud según fuente	
Índice de similitud		
10%	Internet Sources:	9%
	Publicaciones:	1%
	Trabajos del estudiante:	2%

Firma: 

MsC. Milton Modesto García Castro
C.C. 0906617139

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

El estudiante egresado ZUÑIGA MOLINA HUGO ENRIQUE, declara bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL DE LOS GADS Y EL DERECHO DEL PRECIO JUSTO EN LA EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES, corresponde totalmente a el suscrito y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autor



Firma:

Hugo Enrique Zuñiga Molina

C.I. # 0930859343

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación **ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL DE LOS GADS Y EL DERECHO DEL PRECIO JUSTO EN LA EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: **ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL DE LOS GADS Y EL DERECHO DEL PRECIO JUSTO EN LA EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**, presentado por los estudiantes ZUÑIGA MOLINA HUGO ENRIQUE como requisito previo, para optar al Título de **ABOGADO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR** encontrándose apto para su sustentación.

Firma: _____



DR. MILTON GARCIA

C.C. 0906617139

DEDICATORIA

A Dios

Por haberme bendecido durante todo este período atípico que ha vivido la humanidad, por haberme llenado de sabiduría y sobre todo por siempre mantenerme con firmeza a pesar de las adversidades que como estudiante he tenido que pasar y siempre superarlas.

A mis padres

Porque me han ayudado en todo mi ciclo universitario, lo que genero mi anhelo de estudiar y progresar como persona, por confiar en mí y en mis sueños, creer en mis capacidades, aconsejarme e inculcarme sus valores y principios, le agradezco a ellos por haberme inspirado a culminar mis estudios Por haberme brindado su ayuda en todo lo posible para superar las adversidades de mi vida y a terminar mi proyecto de investigación.

Hugo Zuñiga Molina

AGRADECIMIENTO

A mis docentes

Por haber compartido todos sus conocimientos, de manera especial a los Docentes de la carrera de Derecho, quien por medio de sus excelentes clases inculcaron en mí, las ganas de seguir y poder graduarme como Abogado.

A mis colegas

De los cuales aprendí, la importancia del trabajo en equipo, que pesar de la situación crítica que hemos pasado a nivel mundial logramos nuestro mayor objetivo y es culminar nuestra etapa universitaria para ejercer nuestra profesión como Abogados de la República del Ecuador.

Hugo Zuñiga Molina

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
1. CAPÍTULO I.....	3
1.1 Tema	3
1.2 Planteamiento del Problema	3
1.3 Formulación del problema.....	3
1.4 Sistematización del problema	4
1.5 Objetivos	4
1.5.1 Objetivos General.....	4
1.5.2 Objetivos Específicos	4
1.6 Justificación de la investigación	4
1.7 Delimitación de la investigación	6
La investigación se limitará:.....	6
1.8 Hipótesis.....	6
1.9 Variables	6
1.10 Línea de investigación.....	6
2. CAPÍTULO II	7
2.1 MARCO TEÓRICO	7
2.1.1 ANTECEDENTES.....	7
2.2 MARCO CONCEPTUAL	31
2.2.1 ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN	31
2.2.3 OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN.....	33
2.2.4 PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN	34
Existen dos formas avalado en el COOTAD y LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA:.....	34
2.2.4.1. VÍA ADMINISTRATIVA	34
2.2.4.2 VÍA JUDICIAL.....	35
2.2.4.3 Procedimiento Voluntario	35
2.2.4.4 Procedimiento Ordinario	36
2.2.5 EL JUSTO PRECIO	36
2.2.6 NEGOCIACIÓN	37
2.2.7 INDEMNIZACIÓN.....	38
2.2.8 REVERSIÓN.	39
2.2.9 TIPOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.....	39

2.3. EFECTOS QUE PRODUCE LA EXPROPIACIÓN.....	40
2.3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EXPROPIACIÓN.....	41
2.4 MARCO LEGAL.....	42
2.4.1 Constitución de la República del Ecuador.....	42
2.4.2 Código Orgánico de Organización Territorial.....	42
2.4.3 Ley orgánica del sistema nacional de contratación pública.....	43
3. CAPITULO III.....	45
3.1 Metodología.....	45
3.1.1 Enfoque Cuantitativo.....	45
3.1.2 Enfoque Cualitativo.....	45
3.1.3 Enfoque Mixto.....	46
3.2 Alcance de la investigación.....	46
3.3 Población y muestra.....	46
3.3.1 Población.....	46
3.3.2 Muestra.....	47
3.4 TÉCNICA E INSTRUMENTOS PARA OBTENER LOS DATOS.....	48
3.4.1 Encuesta.....	48
3.5 Entrevista.....	61
Entrevista 1.....	61
Realizado al Abg.- Jorge Giuseppe Garibaldi Párraga.....	61
3.5.1 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS.....	68
3.6 Propuesta.....	70
CONCLUSIONES.....	71
Actualización del sistema en el Departamento de Catastros y Avalúos de los GAD de Guayaquil para que de esta manera el propietario no resulte afectado en el acto de expropiación.....	72
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	73

INTRODUCCIÓN

En el Ecuador, en la materia de derecho administrativo posee varias actualizaciones en el área legal de las expropiaciones de bienes inmuebles, en el que existe evidencia de un (limbo legal) que transcurre a lo largo de tiempo, mediante este recurso no existe hasta el momento leyes claras y concisas que defiendan los derechos del propietario; adicionalmente en el instante que se efectúa el proceso de negociación del estipendio del bien inmueble del propietario frente al ente regulador que puede ser este, el estado, los gobiernos autónomos descentralizados .

La administración pública, se encuentra plenamente facultada para ejecutar actos que permitan satisfacer el bien común. Tales actos podrían significar, en ocasiones, un límite al ejercicio de ciertos derechos de los particulares. Uno de los derechos que puede verse limitado, es el de propiedad, cuando respecto de éste se efectúa una expropiación. Esta figura goza de plena legalidad y constitucionalidad, pues, se constituye en una atribución conferida a favor de los órganos del Estado, para que puedan satisfacer las necesidades del interés colectivo.

Según actualizaciones del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en concordancia a la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, nos dice que para pautar la adquisición de bienes inmuebles por parte de las instituciones públicas por medio de la declaratoria de utilidad pública. Esta incertidumbre provoco que se añadiere más artículo y por la tanto ha sido modificado de manera sustancial todo sobre el régimen jurídico de la expropiación de inmuebles del país.

En efecto, es ineludible entender que el Estado, para el cumplimiento de sus fines, cuenta con diversas potestades, dentro de las cuales se encuentran las ablatorias, las cuales se caracterizan por privar o eliminar de un derecho a un particular, en aras del bien común. Una de estas potestades es la expropiación, mediante la cual el Estado, para el cumplimiento de su fin, priva coactivamente de la propiedad de un bien al titular del derecho sobre él, siguiendo un determinado trámite y pagando una previa indemnización en dinero, integralmente justa y única.

Es imperante estipular una negociación con un derecho al precio justo a favor del propietario del bien inmueble o que a su vez no se aleje del rango del más o menos 10%, según la base legal del Cootad, ya que en la historia procesal existe hechos en el cual el gobierno municipal alarga el proceso legal con el fin de que el caso se prescriba y no exista una sentencia justa y equitativa hacia el propietario del bien inmueble y también hacia el Gobierno Autónomo descentralizado del Municipio de Guayaquil.

No obstante, el propietario del bien inmueble ha sido perjudicado y vulnerado a una negociación de expropiación de su derecho al precio justo, dado a que el Gad Municipal de Guayaquil prevalece con su autoridad, autonomía y la hegemonía del gobierno descentralizado del Municipio de Guayaquil con la finalidad de cumplir con su agenda de proyectos de obra de utilidad pública.

Cuando el Gads Municipal de Guayaquil expropia un bien inmueble, es por la urgencia de hacer algún tipo de obra municipal para satisfacer las necesidades del ciudadano y por ello este tema es de vital importancia, lamentablemente este conjunto de personas que termina siendo perjudicado y vulnerado el derecho al precio justo del bien inmueble, recibe por la expropiación un precio bajo, en lo cual en la práctica resulta muy injusto y de repetidas ocasiones.

Basándose en una investigación de datos exploratorios realizada en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, se evidencia de que el precio que se le paga al propietario de un bien inmueble que tendrá orden de ser expropiado es muy bajo, y se viola el derecho al justo precio del bien, dado a que el mismo Municipio otorga un parámetro de precio que lo relaciona al avalúo catastral de la Ciudad, y este a su vez no es congruente en base a su predio y en relación a su precio por hectárea de tierra.

1. CAPÍTULO I

1.1 Tema

Análisis del derecho al precio justo del avalúo catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Guayaquil a la expropiación de los bienes inmuebles.

1.2 Planteamiento del Problema

La expropiación es un sistema que utiliza el Estado para obtener la propiedad de diferentes bienes con la finalidad de usarlos para el beneficio de la ciudadanía a cambio de una indemnización para el propietario. No obstante, existe reformas o anexos que, al añadir en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, vulnera los derechos del propietario al poseer especificaciones que suelen no estar tipificadas de manera clara y que se presten para el efecto contrario de la cual fue creada.

Esta institución se diferencia de otras figuras jurídicas como la confiscación, la cual también está contemplada en la Constitución de la República del Ecuador y en sus leyes conexas, las mismas que permiten su efectiva aplicación de la manera correcta e idónea sin incumplir las formalidades sustanciales del debido proceso. El pago que especifica la ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública es del 10% el mismo que no corresponde a un pago justo para los expropiados ya que este no considera las mejoras u obras muertas hechas por el propietario.

1.3 Formulación del problema

¿Con qué frecuencia, los Gobiernos Autónomos descentralizados (Gad) actualizan el avalúo catastral para garantizar el justo precio en el proceso de expropiación de los bienes inmuebles para la construcción de obras municipales en Guayaquil?

1.4 Sistematización del problema

- 1) ¿Cuáles son las bases teóricas jurídicas que establece el derecho al precio justo en la expropiación de bienes inmuebles?
- 2) ¿Qué derechos se vulneran al no reconocer el justo precio en los procesos de expropiación de bienes inmuebles?
- 3) ¿Cuál es el proceso que realiza el Gobierno Autónomo descentralizado del Municipio de Guayaquil en la actualización del avalúo catastral de los bienes inmuebles que se van a expropiar?

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivos General

Analizar si el proceso de expropiación basado según la ordenanza municipal de Guayaquil hasta el presente año 2021 vulnera el justo precio que paga el Gobierno autónomo descentralizados (Gads) a los propietarios del bien inmueble.

1.5.2 Objetivos Específicos

1. Identificar las bases teóricas jurídicas que establece el derecho al precio justo en la expropiación de bienes inmuebles.
2. Definir qué derechos se vulneran al no reconocer el justo precio en los procesos de expropiación de bienes inmuebles.
3. Analizar el proceso que ejecuta el Gads Municipal de Guayaquil para la actualización del avalúo catastral de los bienes inmuebles que se van a expropiar.

1.6 Justificación de la investigación

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad determinar las reformas relativas a la situación actual del procedimiento de expropiación, precautelando la Seguridad Jurídica, el Derecho de Propiedad y las reglas del Debido Proceso, que se ven vulnerados con la actual Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales del cantón Guayaquil.

Existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa la propiedad y los demás derechos reales existentes sobre terrenos e inmuebles, cuando la respectiva autoridad expropiante considere que existen especiales condiciones de urgencia, por lo cual cualquier propietario de bienes inmuebles puede ser objeto de expropiación por vía judicial o administrativa, si su predio resulta determinante para llevar a cabo alguna obra pública para la cual el interés general de la comunidad deberá primar sobre el interés particular de su propietario.

Sin embargo, la expropiación implica una serie de trámites administrativos tanto como judiciales y por consiguiente el cumplimiento de un debido proceso, que debe ser oportunamente notificado a los propietarios de los inmuebles involucrados con pena de nulidad.

La Constitución de la República del Ecuador del año 2008, en su artículo 323 manifiesta lo siguiente:

“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.” (Asamblea Nacional, 2008).

Este articulado permite expropiar un bien por razones de utilidad pública o interés social y nacional, conforme lo establece la ley, los asambleístas han agregado el interés nacional como una de las razones por las cuales se puede expropiar y es ahí donde surge como interrogante la siguiente ¿Qué se entiende por utilidad pública o interés social y nacional?

Las expresiones “utilidad pública” “interés social” no son sinónimos, puesto que lo primero se entiende por aquello que resulta de interés o conveniencia para la ciudadanía en general; mientras que por el segundo entendemos que resulta de interés o conveniencia para una determinada área o grupo de ciudadanos.

Es así como el término empleado por los asambleístas de Montecristi “interés social” encaja en una repercusión de todo el país en su conjunto.

1.7 Delimitación de la investigación

La investigación se limitará:

- **Área (materia):** Derecho Civil – Derecho Administrativo.
- **Territorio:** Investigación que se realizará en la provincia del Guayas, específicamente en la ciudad de Guayaquil.
- **Temporal:** Dicho estudio se desarrollará durante el último semestre del 2021
- **Geográfico:** (Puede tener relación con estructuras administrativas de justicia) REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE Guayaquil.
- **Poblacional:** Caso de perjudicados y experto en derecho de propiedad del Cantón Guayaquil.

1.8 Hipótesis

Si se reforma la ordenanza municipal que establece el avalúo de los predios rurales del Gads Municipal de Guayaquil para el bien inmueble en lo relacionado a valores del avalúo catastral a cancelar por expropiación, sé respetaría el derecho al justo precio establecido en la constitución.

1.9 Variables

- **Variables Dependiente**

Justo Precio en las Expropiaciones.

- **Variable Independiente**

Reforma a la ordenanza municipal que establece el avalúo de los predios rurales del Gads Municipal de Guayaquil para el bien inmueble.

1.10 Línea de investigación

- **Línea Institucional:** Registro de propiedad del Gads Municipal de Guayaquil, Sociedad Civil.
- **Línea Faculta:** Derecho Administrativo y Derecho Procesal.

2. CAPÍTULO II

2.1 MARCO TEÓRICO

2.1.1 ANTECEDENTES

2.1.1.1 El derecho a la propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador

Es importante iniciar este estudio abordando la conceptualización de propiedad, siendo necesario para el efecto citar diversas definiciones. En un sentido semántico, el Diccionario de la Lengua Española (2014), define a la propiedad como: “derecho o facultad de poseer algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales”, lo que deviene al concepto del control y disposición como derecho subjetivo, no manteniendo un criterio aceptado que represente un derecho debiendo analizar el contenido. Guillermo Cabanellas (1993) conceptualiza a la propiedad como: “El dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad” (pág. 456). Alessandri (1983), sostiene: “la propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, la facultad para apropiarse en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar” (pág. 35). Manuel Ossorio (1994), en cambio indica que la propiedad, “es la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión de arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro” (pág. 779). Serrano Alberca (2003) emitió su criterio respecto esta institución jurídica, mencionando:

El derecho de propiedad que todavía hoy, con las transformaciones que se quiera, nosotros debemos reconocer como tal, es el derecho de propiedad que proviene de las ideas liberales o individualistas de la revolución francesa cuyo objetivo fundamental era librarse de las cargas de la propiedad feudal de antiguo régimen. Este derecho de propiedad, verdadero paradigma de lo que luego se llamaron decretos subjetivos, se definía por su contenido como el derecho a gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (pág. 33).

En un sentido histórico, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789), distinguió que, “la propiedad es un derecho natural que el hombre

trae consigo al nacer”, juicio que fue acogido por el Código Napoleónico (1804); y que posteriormente determinó las bases para las legislaciones latinoamericanas, quienes buscaban fervientemente la independencia y un equilibrio social que permita a los ciudadanos acceder a bienes y servicios, garantizando este aspecto doctrinal en su marco jurídico para que las personas puedan efectuar actividades productivas y poseer bienes propios constituyendo un derecho de posesión. En este contexto, la propiedad es: “un derecho inviolable y sagrado, que podía ser tomado, únicamente, cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exigía y bajo la condición de una justa y previa indemnización” (Klose, 2010, pág. 91).

Desde un punto de vista jurisprudencial, el derecho a la propiedad se ha garantizado como un derecho fundamental en la historia republicana del Ecuador, la Constitución del Estado del año 1830 indicaba que: “nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón” (pág. 62), con la particularidad que para ser ciudadano debía reunir diversas condiciones, como ser mayor de edad, o estar casado, saber leer y escribir, acreditar tener bienes inmuebles, entre otros; prohibiendo el despojo de la propiedad sin el consentimiento del dueño.

En la Constitución Política del Ecuador del año 1967 se incluyó: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada, mientras ésta cumpla la función social que le es inherente. La ley regulará su adquisición, uso, goce y disposición y facilitará el acceso de todos a la propiedad”, este un marco jurídico reglamentario donde se conforma el límite de la propiedad privada conjuntamente con la función social “inherente” y la potestad expropiatoria que le permite al Estado, de acuerdo a las necesidades marcar a los bienes como públicos.

En la Constitución Política de la República del Ecuador del año 1998 se puntualiza a la propiedad con base a la valoración del dominio, respecto de la titularidad, sea pública o privada y en su característica económica; así que el capítulo de los derechos civiles, del numeral 23 del artículo 23 indica: “El derecho a la propiedad en los términos que señala la ley” (pág. 5), esto sin perjuicio de los derechos establecidos en la Constitución y en los Instrumentos Internacionales vigentes, reconociendo y garantizando a las personas el derecho a la propiedad en cualquier forma, mientras cumpla una función social.

En el marco jurídico actual, la Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce y garantiza a las personas en el numeral 26 del artículo 66: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas entre otras medidas”, demostrando que la naturaleza del marco constitucional respecto al derecho a la propiedad se ha sustentado como un derecho fundamental, siendo lo novedoso en el neoconstitucionalismo que incluyen a la naturaleza como un sujeto de derechos. En el mismo cuerpo normativo en un sentido más amplio, en el artículo 321 asigna:

El estado reconoce y garantizar el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”, y donde se destacan tres componentes que son de considerar:

- 1) La propiedad es un derecho reconocido y garantizado mediante el ordenamiento jurídico, conllevando a penalización y sanciones su afectación;
- 2) La propiedad debe cumplir una función social, que de no hacerlo dicha titularidad se pierde, debiendo ser explotado para elevar o proveer una condición económica, o de cualquier otra índole;
- 3) La propiedad tiene el propósito de incrementar y distribuir un ingreso que permite el acceso a la ciudadanía para su desarrollo.

Es así que, con las distintas formas de propiedad garantizadas por la Constitución, se mantienen diversas características dentro del derecho de propiedad como lo son: absoluto, exclusivo, perpetuo, elástico y abstracto. Llegados a este punto, podemos citar tres atributos de la propiedad que complementan lo antes referido, a) Usar la cosa; b) Gozar de la cosa o percibir sus frutos y utilidad; y c) disponer la cosa.

En consecuencia, el derecho de propiedad a lo largo de la historia de la República del Ecuador en un sentido práctico, se ha constituido como un derecho de constitucional por el simple hecho de encontrarse prescrito en la norma, lo que significa que se encuentra protegido y garantizado, toda vez que el artículo 1 de la carta magna impone que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia cuyo poder lo ejerce a través de los órganos del poder público, sometiendo a los ciudadanos a los derechos determinados en ella, los cuales poseen restricciones y enlazan su potestad.

Es decir, este derecho a la propiedad se deriva de la condición del ciudadano, justificándose como institución para obtener bienes y colmar sus exigencias, cuya procedencia nace del principio de titularidad y responsabilidad establecido en el artículo 10 y 11 de la norma suprema, cuya identidad del derecho a la propiedad se encuentra protegido en virtud de la Constitución del Estado de Derechos y Justicia, donde se emplean los principios de aplicación directa y de plena justicia a efectuarse bajo el principio pro persona y el principio de igualdad en la diversidad y no discriminación, generando el deber por parte del Estado de garantizar este derecho, cumpliendo con las garantías, sean positivas o negativas, sin restricciones subjetivas o individualistas.

Todavía cabe señalar que la norma sustantiva describe como sinónimos al dominio y a la propiedad, identificando en el artículo 599 del Código Civil (2005) ecuatoriano: “El dominio que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme las disposiciones de las leyes y respetando en derecho ajeno, sea individual o social” (pág. art. 599).

Para Juan Larrea Holguín (2008) tiene un sentido más amplio el término propiedad que el dominio e indica que el primero tiene una relación de pertenencia o titularidad y puede aplicarse sobre una cosa incorporea; la diferencia que tiene el dominio recae sobre la titularidad sobre lo corporal, es decir siempre recae sobre una cosa corporal o material.

Por otra parte, el derecho de propiedad también posee una doble característica, la cual es civil y patrimonial, con vínculo económico, cultural y social, cuya incidencia fue indicada por la Corte Interamericana de Derechos Humanos:

122. Los <<bienes>> pueden ser definidos como aquellas cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona; dicho concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporables y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor (Caso Ivcher Bronstein vs Perú, 2001).

Hay que mencionar que el derecho de propiedad privada, con un enfoque subjetivo posee una garantía dividida. La primera es individual que depende del derecho real; y, la segunda es institucional que se desprende de la función social ligada a la facultad estatal quien sobrepone el interés público sobre el particular con el propósito de implementar programas que permitan el desarrollo social, conveniencia colectiva y la conservación ambiental, en mérito de artículo 323 de la Constitución de la República de Ecuador.

Por lo expuesto, el principio de legalidad es la revelación del derecho a la seguridad jurídica, que juega un papel importante dentro del derecho de propiedad, pues el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), indica que: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas, claras, públicas, y aplicadas por las autoridades competentes”.

El artículo citado en líneas anteriores, es concordante con el artículo 321, este reafirmaría que la propiedad en cualquiera de sus formas no establece un derecho absoluto y estaría sujeta a limitaciones y condiciones que la ley establece; constituyéndose el derecho a la seguridad jurídica en una esfera de certeza jurídica, que genera la confianza de aplicación de la ley, en referencia a garantizar la previsibilidad del derecho de igualdad, siendo un deber ineludible del Estado, acentuar la supremacía de la Constitución. El Dr. Alfredo Jaramillo (1996), se pronunció sobre la limitación de la propiedad o dominio, indicando que son la servidumbre y la expropiación.

Por más amplio y exclusivo que sea este derecho, debe reconocer ciertas limitaciones impuestas por la Ley o por el derecho ajeno. Las limitaciones impuestas por la Ley, constan en los textos legales, o sea en los códigos, decretos, ordenanzas, etc. Las limitaciones que surgen del derecho ajeno, no constan en la Ley, pero implican ciertas barreras y restricciones al derecho de dominio, impuestas por los usos y costumbres de la sociedad que vivimos (pág. 136).

De este modo, la Constitución de la República del Ecuador, consagra el derecho a la propiedad y seguridad jurídica con la disposición absoluta de prohibir la confiscación o apropiación de bienes, excluyendo aquellos que son destinados a planes de desarrollo

social, manejo sustentable del ambiente y bienes a beneficio de la colectividad. Los articulados mencionados que preceden, son elementos de convicción necesarios que permiten establecer que el derecho de propiedad es un derecho constitucional, por lo tanto, mantiene la protección de las garantías constitucionales, existiendo acciones que la ley otorga, en caso de verse vulnerado.

2.1.1.2 La vulneración a la propiedad privada y seguridad jurídica

La Constitución de la República del Ecuador (2008), tutela el derecho de los ciudadanos en su numeral 26 del artículo 66, al describir que “reconoce y garantiza a las personas”, haciendo énfasis al derecho a la propiedad, “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental” (2008), lo que delimita al titular de un bien, su poder y capacidad para disponer de este, con las limitaciones de responsabilidad social y ambiental; consonante con el artículo 321, que reconoce el derecho a la propiedad privada, cuyas características evitan que el poder público afecte a la propiedad privada por cualquier otra causal que no sean las ya mencionadas. Así el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), norma que el derecho a la propiedad privada puede ser limitado por el Estado a través de sus instituciones, describiendo:

Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación (2008).

Recordando la Constitución del Estado del Ecuador del año 1830, mencionaba: “nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón” (pág. 62), prohibiendo el despojo de la propiedad sin el consentimiento del dueño. En la actualidad únicamente se prohíbe de modo específico y absoluto la confiscación o apropiación, disposición que podría sonar contradictoria ya que la propia Carta Fundamental registra la posibilidad que el Estado puede declarar la expropiación de bienes por razones de utilidad pública o interés social.

La expropiación, de acuerdo con la definición planteada por el Dr. Diego Guerra Palacios (1995) nace del siguiente término:

Expropiación deriva del término EXPROPIER, que a su vez deriva de PROPRIE, según la forma del adjetivo latino PROPRIUS (de donde proviene PROPRIE), y el verbo PROPRIARE. Así en su sentido natural el vocablo expropiación significa: Privar a alguien de su propiedad; al provenir de las voces EX, que implicar exclusión y PROPRIETAS o PROPRIUS, que equivale a pertenencia o propiedad (pág. 29).

Roberto Dromi (1998), conceptualiza a la expropiación como el instituto de derecho público, donde el Estado, para cumplir con sus objetivos declara la utilidad pública un bien, privando del derecho de propiedad a su propietario, cumpliendo con determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, justa y única (pág. 161).

En un sentido más determinante, Cedeño (2015) define a la expropiación como: “la extinción definitiva del derecho de dominio” (pág. 96). Sin embargo, el Dr. Guido Escobar Pérez, (2009) indica que “La expropiación es una figura jurídica vanguardista creada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública desarrollada por éste, como parte de los derechos subjetivos del Estado” (pág. 114).

Partiendo de estas ideas, la expropiación se constituye como una institución de derecho público de orden constitucional, de donde nace su potestad y desarrollo administrativo, con el objeto de transferir de forma coactiva, la propiedad privada del titular particular al Estado, debiendo cumplir con diversos parámetros y donde se establece una excepcionalidad a la regla, pues el artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), ordena:

La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: (...) 2. Sin perjuicio de la

prevalencia del interés general sobre el particular, cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto.

Es claro que esta excepcionalidad es inobservada por las instituciones del Estado, considerando que el derecho de propiedad es inviolable y que se encuentra definido como un derecho fundamental y consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, estableciéndose la obligación de soportar este daño, cuando el derecho de propiedad es limitado por causa de utilidad pública, interés social e interés nacional.

La expropiación para de ejecución y efectos jurídicos, es una declaratoria que se dicta mediante acto administrativo a través del cual, la máxima autoridad institucional, expresa la necesidad de utilización o disposición de un bien. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (2010), norma que rige a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en su artículo 447 manifiesta:

Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regionales, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria de utilidad pública se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, certificado del registrador de la propiedad, informe de valoración del bien; y la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación. (...) Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Así mismo, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), norma que rige a las instituciones del Estado en General, en su artículo 58 señala que:

Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley. A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.

El anuncio del proyecto, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2016), se circunscribe:

Es un instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación (...).

En ambos casos, los actos administrativos son discrecionales propios del Estado, dictados a través de las instituciones que comprenden el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados. Bajo las reglas del Código Orgánico Administrativo (2017), se define al acto administrativo como:

La declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio

documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo (pág. Art. 98).

La condición del acto administrativo, al ser una declaración unilateral, está fundamentada en su origen, pues nace por la administración y no por el administrado, al contrario de los actos que se sustentan y requieren la autonomía de la voluntad de las partes, lo que devela dos cualidades. La primera, la expropiación no poder ser comprendida como una compraventa prevista en el derecho privado, por tener una cualidad coactiva, típica de derecho público; y la segunda, la obligatoriedad de entregar una indemnización, equivalente al objeto expropiado, caso contrario se estaría hablando de una confiscación, lo cual es prohibido por la ley.

Dentro de estas cualidades, se desprenden los elementos que conforman la expropiación. El elemento objetivo singularizado en el bien expropiable; el subjetivo donde se encasilla al expropiante (Estado) y el expropiado (propietario particular); la indemnización siendo el elemento material; el elemento formal que es el procedimiento y el elemento final que radica en el acto administrativo de la declaratoria de utilidad pública, interés social o interés nacional, lo que justificaría su utilidad y beneficios a la sociedad, lo que doctrinalmente permiten la extinción del dominio y la entrega de una indemnización acorde a la afectación, entendiendo que el Estado accede a un bien, para mayor beneficio de la colectividad, que a un determinado propietario en particular, situación que se encuadra en la legalidad y sin la oportunidad de ser catalogado como una violación de derechos hacia la propiedad privada.

Conviene subrayar que la potestad expropiatoria, en su declaratoria, debe regirse bajo las causales de utilidad pública, interés social e interés nacional. La utilidad pública y el interés social no tienen relación entre sí, puesto que la utilidad pública esta guiada al beneficio de la colectividad o ciudadanía en general que conforman el Estado. En cambio, el interés social apunta al beneficio de una determinada localidad y/o población determinada, citando como ejemplo los programas de vivienda. Por otra parte, el interés nacional es una valorización planteada en la Constitución, similar a la utilidad pública, pero su magnitud jurídica todavía no es explicada por la ley, sin embargo, su utilización podría realizarse en temas de emergencia por el gobierno central. El jurista Rafael Entrena Cuesta (1994), se pronunció mencionando que:

Tal declaración debe hacerse, por norma general, mediante las disposiciones legales que determinan los casos concretos en que existe la utilidad pública o el interés social. No obstante, las vías que se utilizan por norma general son las de la declaración legal genérica (posibilita la expropiación para un determinado fin, sin concretar en qué casos exactos existe tal fin) o las declaraciones implícitas en la expropiación de bienes inmuebles (pág. 364).

Para que el acto administrativo que contiene la declaratoria de utilidad pública o interés social, sea perfeccionado y cuente con plena validez, deberá ser inscrito en el Registrador de la Propiedad de la circunscripción territorial donde se encuentre el bien afectado y deberá ser notificado al propietario ante cualquier posible controversia o interés de un tercero, determinando a afectación al inmueble. Se debe agregar que este acto administrativo posee una particularidad.

El legislador en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), en el numeral 1 del artículo 58, blinda al acto administrativo que declara la utilidad pública o interés social, al disponer que “El propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos”.

En este punto, el artículo 450 del COOTAD, que luego fue derogado por el artículo 16 de la reforma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), publicada en el Registro Oficial Suplemento 966 del 20 de marzo de 2017, indicaba que:

Los propietarios de los bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación, dentro de los quince días hábiles siguientes; de no existir respuesta a la impugnación la declaratoria de utilidad pública quedara sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no habrá recursos algunos en la vía administrativa.

En esta temporalidad, antes de la reforma publicada en el Registro Oficial Suplemento 966 del 20 de marzo de 2017, el legislador permitía impugnar administrativamente el acto administrativo expropiatorio, no sólo en cuanto al justo precio, lo que mantenía una armonía con el 173 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), al indicar que: “Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los correspondientes órganos de la Función Judicial”:

Respecto a lo expresado en líneas anteriores, no existiendo ninguna limitación particular o específica en la norma suprema que limite la interposición de recursos o impugnaciones en la esfera expropiatoria; más bien se establece y defiende una generalidad que permite impugnar los actos administrativos, presentándose como un derecho y garantía constitucional, sin embargo en el ámbito administrativo este derecho es negado por las autoridades, sustentándose en el artículo 58.2 de la (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008).

Por otra parte, ciñéndonos a que el avalúo catastral corresponde a un hecho administrativo, siendo una actividad material, traducida en operaciones técnicas o actuaciones físicas, realizada en ejercicio de la una función productora de efectos jurídicos directos o indirectos, sea que exista o no un acto administrativo (Código Orgánico Administrativo, 2017), la normativa permite impugnar estas actuaciones mediante reclamación y requerir reparaciones a las que se tenga derecho; pero el legislador permite impugnar el acto administrativo expropiatorio, sólo en cuanto al justo precio, lo que desconoce a lo indicado en el artículo 173 de la Constitución de la República del Ecuador (2008).

La normativa ecuatoriana actual, coincide en señalar los siguientes recursos administrativos: el Recurso de Apelación y el Recurso Extraordinario de Revisión (Código Orgánico Administrativo, 2017). En contraste con lo anterior, respecto de la facultad estatal de expropiación frente al derecho de propiedad privada; la propiedad en el Ecuador y sus limitaciones; la expropiación y sus elementos; y la declaratoria de utilidad pública o interés social; es necesario abordar un último elemento, para que pueda llevarse a cabo el proceso expropiatorio, siendo este la valoración para el pago del justo

precio, recogido por la normativa como el monto de indemnización, respondiendo a una determinación justa.

El Código Civil (2005), establece que solo se determinará la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública. El Dr. Juan Larrea Holguín en su obra (Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, 2008), menciona:

La cuestión del justo precio de la expropiación, ha sido ampliamente debatido en el plano doctrinal y existe una opinión absolutamente generalizada respecto de que este precio ha de indemnizar al propietario despojado, tanto del lucro cesante como del daño emergente (pág. 387).

En la actualidad, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), en el segundo y cuarto inciso del artículo 58 numeral 1, se establece:

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones (...) El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro.

De lo expuesto, se observa que la valoración del bien materia de expropiación es un tema complejo y dependerá de la metodología que se utilice que, para los efectos prácticos, le corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, fijar el valor catastral de acuerdo al precio del terreno, construcción, ubicación, servicios, zonificación, categorización residencial, industrial o rural, consideraciones que son utilizadas para grabar montos de impuestos y tasas por contraprestaciones, atribución que nace de los numerales 2 y 9 del numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador: “Ejercer el control sobre el uso y

ocupación del suelo en el cantón; 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales” (2008).

El problema radica en que el valor catastral es inferior al avalúo comercial por factores políticos, sociales y económicos, porque un crecimiento del avalúo conlleva también al aumento del impuesto predial. En cambio, el avalúo comercial es el valor real del bien, incrementado generalmente por factores que nacen de la obra pública y privada ejecutada en el sector donde se ubica el bien, que inciden en aumentar su valor periódicamente, el cual podría ser obtenido mediante un dictamen técnico, a través de instrumentos físicos, investigativos, de uso, por análisis de mercado, tomando en cuenta condiciones físicas, sociales, económicas y urbanas enfocadas en la ubicación del bien a ser afectado.

Guillermo Cabanellas (1993), expresa que el avalúo es la “Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio” (pág. 152). Sobre este acápite, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el (Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, resaltó:

En casos de expropiación el pago de una indemnización constituye un principio general del derecho internacional, el cual deriva de buscar un equilibrio entre el interés general y el propietario. Esta Corte considera que para alcanzar el pago de la una justa indemnización ésta debe ser adecuada, pronta y efectiva.

En este aspecto, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es rígida al precisar que el justo precio es sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior, permitiendo únicamente, en casos de llegar a un acuerdo, se pueda convenir cancelar un diez por ciento adicional sobre el valor del avalúo catastral.

No obstante, la misma norma evidencia que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, no poseen una metodología técnica homologada que consienta realizar una valoración o avalúo justo, que posibilite un verdadero pago e indemnización por la afectación a la propiedad privada, ya que no se basan en un estudio socioeconómico, dentro de un marco referencial general, lo que incide a vulnerar el derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica, estimando que en las

últimas reformas realizadas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, expulsaron de su ordenamiento el “avalúo comercial” como la base para definir el valor a pagar y el servicio de terceros especialistas e independientes, como lo son los peritos evaluadores, para el diagnóstico de cálculo del monto a pagarse por el bien inmueble afectado.

Sin perjuicio que el órgano rector del catastro nacional georreferenciado pueda subsanar dichos errores, en la instancia judicial podría resolverse esta inobservancia, ya que el segundo inciso del artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, manifiesta:

El juez en su resolución fijará el precio definitivo en base al avalúo predial menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. El avalúo predial será el registrado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el último impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

Con esta disposición los avalúos municipales o metropolitanos deberán implementar la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, siendo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, quien ejercer su rectoría de conformidad con la Disposición Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2016), al definir que:

El ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Con la vigencia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el año 2016, y la disposición expuesta, recién en el año 2020, es decir luego de cuatro años, mediante Acuerdo No. 017-20 dictado de fecha 20 de mayo de 2020, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, estableció la Norma Técnica para

Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración (2020); sin embargo, no es hasta el 01 de enero de 2024 que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que deberán actualizar sus catastros con la información de los datos básicos catastrales del componente físico (2008, pág. Transitoria Quinta). Es decir que, el pago del justo precio está ligada a una metodología que fue dictada recientemente, que se encuentra en proceso de ejecución y que está alimentando al Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado a partir del año pasado, lo que impediría determinar una valoración justa.

Anteriormente, el artículo 499 del COOTAD, que luego fue derogado por el artículo 16 de la reforma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el Registro Oficial Suplemento 966 del 20 de marzo de 2017, establecía los parámetros para la valoración o fijación del avalúo del inmueble, determinando como criterio fundamental el avalúo comercial, siendo imperativo en la actualidad el avalúo catastral, que a todas luces es inferior:

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

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

Es decir que, en esta temporalidad cuando se encontró vigente el artículo citado, el justo precio se encontraba ligado a una pericia, siendo el resultado de un experto, acreditado y registrado, quien mediante un informe determinaba el avalúo del bien a expropiarse; que seguido a la disposición de artículo 790 del Código de Procedimiento Civil (2005), vigente hasta la promulgación del Código Orgánico General del Procesos, donde se mantuvo el criterio que “podría establecerse un precio justo según el dictamen del perito o peritos”.

Así, la valoración de justo precio en los últimos seis años ha cambiado drásticamente, mermando una metodología sin tecnicismo e impidiendo la actualización del avalúo previo a la declaratoria, el análisis de expertos, acreditados y registrados para determinar técnicamente el avalúo del bien a expropiarse, siendo el pago justo el mecanismo a través del cual se transforma el derecho, puesto que permite la compensación y la recuperación del patrimonio afectado, siendo cuestionable si la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), limita y/o condiciona la sana crítica del juzgador para resolver, ante posibilidad de enriquecer el criterio mediante valoraciones periciales, liberándose de la obligación de sujetarse al avalúo catastral determinado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Consideremos ahora el análisis de las normas respecto del procedimiento expropiatorio en el ámbito judicial, cuya sustentación se encuentran prescritas en el Código Orgánico General de Procesos COGEP (2015), el Código de Procedimiento Civil (2005) y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008).

El juicio de expropiación, como institución jurídica se encontraba normada en el Código de Procedimiento Civil (2005), en la “Sección 19a *“Del Juicio de Expropiación”*”, constante desde el artículo 781 al artículo 806, donde se explica que el Estado a través de la institución requirente debía interponer la respectiva demanda ante los Jueces de los Civil donde se encuentre el bien.

La declaración realizada con fines de expropiación no podía ser materia de discusión judicial, pero sí en la vía administrativa; en caso de ser urgente el juzgador en

la primera providencia ordenaba la ocupación inmediata y nombraba un perito para su avalúo para fijar el justo precio de la bien materia de la afectación.

El juzgador no se encontraba obligado a sujetarse al avalúo establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado, ni por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, institución denominada en la actualidad como Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; dictando sentencia, singularizando linderos, mensuras y el valor a cancelar por el bien afectado y que para su perfeccionamiento disponía su inscripción en el Registro de la Propiedad, como título de dominio a favor del ente expropiante.

Con la reforma publicada en el Registro Oficial Suplemento 966 del 20 de marzo de 2017, realizado a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), y al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (2010), se reformó por completo el procedimiento expropiatorio, anulando del marco legal la figura del “juicio de expropiación”, eliminándose la posibilidad de realizar un peritaje que permitía una valoración real del inmueble y en su defecto fijó el avalúo catastral impuesto por los Gobiernos Autónomos Descentralizados como valor precio justo del bien materia de la afectación a diferencia del avalúo comercial.

Los artículos 58.1 y 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), dilucidan dos tipos de vías judiciales que pueden ser interpuestas en el proceso expropiatorio. La primera vía judicial le corresponde al Estado a través de la institución pública que dictó el acto administrativo de declaratoria, sea de utilidad pública, interés social o interés nacional, siendo ésta, el pago por consignación, a tramitarse ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de conformidad con el literal a) del numeral 4 del artículo 326 del (Código Orgánico General del Procesos COGEP), con la salvedad determinada en el artículo 327 ibidem mediante procedimiento sumario, concordante con numeral 9 del artículo 332 de la misma norma; lo que permite la ocupación inmediata del bien en caso de no existir un acuerdo. Ante la interposición de un proceso judicial que impugne el acto expropiatorio en cuanto al precio fijado, este no perjudicará al proceso de consignación.

La segunda vía judicial le corresponde al titular del derecho de propiedad afectado con la resolución del acto administrativo de declaratoria, sea de utilidad pública, interés social o interés nacional, siendo ésta, la impugnación de dicho acto administrativo, únicamente en cuanto a la fijación del precio por la afectación al bien expropiado, a tramitarse ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de conformidad con el literal a) del numeral 4 del artículo 326 del (Código Orgánico General del Procesos COGEP), con las salvedades ya indicadas con anterioridad.

En concreto, equivocadamente el artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), avoca la institución del “juicio de expropiación”, cuando la ley señala la articulación procesal dispuesta en el numeral 9 del artículo 332 (Código Orgánico General del Procesos COGEP) y que ascienden a los artículos 58.1 y 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008).

De lo expuesto, el titular del dominio del bien afectado por la expropiación, puede ejercer su acción de impugnación respecto del justo precio una vez que se haya dictado el acto administrativo por parte del ente público, no obstante, la disposición del artículo 96 del Capítulo IV de las Providencias Judiciales del Código Orgánico General de Procesos COGEP (2015) que prescribe el “contenido de la sentencia de expropiación”, resultaría inoportuno ante la rigurosidad de la norma, ya que descarta la posibilidad de utilizar mecanismos para realizar una valoración del bien afectado, como el peritaje, obligando al juzgador aplicar el avalúo catastral registrado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sin que permita al juzgador considerar u observar de manera estricta los errores, omisiones, descuidos o desaciertos respecto a la determinación realizada por las instituciones seccionales, que puedan ser corregidos en el proceso judicial, ya que condiciona la sana crítica.

Desde otro punto de vista, en el Libro III de las “Disposiciones Comunes a Todos los Procesos” del Título I de los “Actos de Proposición” de Capítulo I “Demanda”, del Código Orgánico General de Procesos COGEP (2015), en el artículo 146 de la calificación de la demanda menciona que “En caso de expropiación urgente la o el juzgador al momento de calificar la demanda ordenará la ocupación inmediata del inmueble, siempre que se a la demanda se acompañe el precio fijado en el avalúo comercial municipal”, resaltando que las confusiones y contradicciones no encausan a un

procedimiento adecuado para la cuantificación de la justa valoración de la propiedad, significativo en el fondo, lo que afectaría la institución del artículo 323 de la Constitución y por ende a los principios de debido proceso, seguridad jurídica, tutela judicial efectiva y la justa valoración del bien afectado por la expropiación.

Al respecto de lo anterior, la Corte Constitucional en la (Sentencia No. 009-17-SCN-CC), resolvió negar la consulta de norma dentro del control concreto de constitucionalidad, presentada por los jueces de la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua dentro del juicio de expropiación No. 18334-2014-1825, concluyendo que artículos 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), no contraria el contenido del artículo 323 de la Constitución, determinando que los jueces consultantes han efectuado un uso indebido de la figura constitucional de consulta de norma, desnaturalizando su objetivo y finalidad.

De la misma forma la Corte Constitucional resolvió inadmitir a trámite la consulta de norma del (Caso No. 28-21-CN) realizada por el Tribunal Contencioso Administrativo con sede en el cantón Guayaquil dentro del juicio por consignación No. 09802-2018-00370, que versa sobre la constitucionalidad de los artículos 58.1 y 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y del artículo 96 del Código Orgánico General del Procesos.

Con lo explicado, sin un pronunciamiento de la Corte Constitucional que delimite las reglas claras de constitucionalidad sobre los procesos expropiatorios, y sin la iniciativa del legislador para determinar el mecanismo idóneo para la valoración y fijación del justo precio, supone que el monto de la justa compensación no se ejecutará con observancia a los factores técnicos para su avalúo, más aún cuando se restringe la potestad del juzgador o tribunal de instancia, de valorar y decidir el justo precio por la afectación del bien expropiado, configurando un quebrantamiento al mandato constitucional y al derecho a la propiedad privada, que oculta un mecanismo de confiscación, al tolerar una cuantificación inferior del verdadero justo precio que impide al expropiado acceder a una nueva propiedad de igual o mejores características que compense el daño causado por el Estado.

En este sentido, el avalúo del bien entorno a la expropiación, es el elemento de disentimiento, donde el titular del derecho de dominio afectado por la expropiación pueda obtener una indemnización justa oportuna, donde se incluya también un rubro por la afectación social generada ante la acción expropiatoria; así podríamos incluir el contraste de equidad y justicia que nos encause a una vida digna tal y como lo profesa la constitución (2008).

2.1.1.3 LA EXPROPIACIÓN EN DERECHO COMPARADO

En España para el tratadista Alfonso X el sabio, quien ocupó el trono de León y Castilla en España regula la institución de la expropiación, la cual se trataba de darle el beneficio del sujeto expropiado de percibir una compensación económica por concepto de Indemnización.

Para el portal del Rincón Castellano, los siete partidos en la legislación española, manifiesta lo siguiente:

“El Código de las Siete Partidas constituye el centro de la actividad legislativa de Alfonso X. Con ellas pone el empeño de lograr la unidad legislativa de sus reinos acabando con la existencia de innumerables fueros municipales. Siguió la misma política de su padre - allanar el camino con el Fuero Real y luego después de que hubiera un substrato común dictar un texto de carácter general para todo el Reino. Con ellas el rey se olvida de unificar el Derecho a través de la legislación local y en su lugar establecer un Derecho territorial sin distinción de sitios y territorios.” (Castellano, 2008)

Lo que podemos resaltar es que manifiesta en este Código de los siete Partidos es que manifiesta el Derecho de percibir indemnización, al compensar y resarcir los daños a los que pudiere estar sujeto el expropiado, y nos manifiesta una gran diferencia de la confiscación en lo que es confiscación, en donde no se recibe pago de indemnización por el despojo en beneficio de un sujeto con poder.

En Estados Unidos para el tratadista Juan Ramón Blanco, manifiesta lo siguiente:

“Los federalistas tal vez nunca habrían obtenido la ratificación de varios estados importantes si no hubieran prometido agregar una carta de derechos a la Constitución. La mayoría de las constituciones estatales adoptadas durante la Revolución incluían una declaración muy específica de los derechos de todas las personas. La mayoría de los estadounidenses pensaban que ninguna constitución se podía considerar completa sin ese tipo de declaración. George Mason de Virginia tuvo a su cargo la primera y más famosa de las cartas de derechos estadounidenses, la Declaración de Derechos de Virginia, en 1776. Él y Patrick Henry habrían impedido la ratificación de la Constitución en Virginia si los federalistas no hubieran accedido a sus demandas en materia de enmiendas.” (Blanco, 2009)

No hay ninguna regulación en la institución de la expropiación según lo establecido en la Declaración de los Derechos de Virginia de 1776, después de la introducción de la “Bill of Rights” de 1791 se amplía lo contenido en la Constitución agregando lo que serían las primeras diez enmiendas constitucionales en dicho país en especial el relativo a la defensa de la propiedad privada en su enmienda quinta.

En Francia se da el principio de indemnización como compensación es regulado y tomado como base universal en las legislaciones democráticas. En su artículo 17 de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano el derecho a la propiedad privada como garantía inviolable salvo excepciones de la siguiente forma: “siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella a no ser cuando la necesidad pública, legalmente constatada, no lo exija evidentemente, y bajo la condición de una justa y previa indemnización”.

2.1.1.4 NATURALEZA JURIDICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA.

En la historia esta potestad es muy antigua, en la edad media regía el derecho natural, el cual sería el que los reyes y faraones, quienes ejercían sobre sus súbditos, como amo y señor de sus tierras; de esta manera a pesar de la presencia de propiedades privadas,

el dominio emergente de ellas era del Rey o Faraón de dichas tierras; mientras que a la persona le correspondía únicamente el dominio útil.

Este concepto antiguo pierde su fuerza al aparecer la revolución francesa, ya que con ella inicia el derecho a libertad, el derecho a la igualdad y el derecho a la propiedad privada, en los Derechos del Hombre y Ciudadano este derecho surge como sagrado e inviolable, por lo cual si se requiere expropiar el bien inmueble se deberá de indemnizar a aquel que tenía la propiedad de dicho bien.

La etapa de la Democracia reconoce también el derecho a la propiedad, mismo que estaría reconocido en el articulado 62 de la Constitución de 1978, en el cual se habla sobre la expropiación, manifestando lo siguiente:

“Art. 62.- Para fines de orden social, determinados en la Ley, el sector público, mediante el procedimiento y en los plazos que señalen las normas procesales, podrá expropiar previa justa valoración, el pago e indemnización, los bienes que pertenezcan a los otros sectores. Se prohíbe toda confiscación.” (Congreso Nacional, 1978)

Esta potestad se encuentra sujeta al principio de legalidad, lo cual nos lleva al hecho de regular al marco legal y a su vez delimitar los casos en los que se pueda hacer uso de esta potestad, por lo cual, tendremos diversas normativas legales que nos hagan ver como se deberá ejercer esta potestad sin perjudicar a las partes que intervendrán en el proceso de expropiación.

2.1.1.5 FUNDAMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN

Existen varias teorías que justifican a la expropiación entre las que se puede anotar:

1. Teoría de las Reservas

Esta teoría tiene su fundamento en el lo que constituía la propiedad en tiempos pasados un bien común por lo que (Mareinhoff, 1983), expresa que el hombre era una parte del todo y luego con el tiempo afirmo su individualidad, así de esa forma se concebía a la tierra primero en propiedad colectiva, luego de forma individual y posteriormente como un fin determinado para la sociedad y el Estado.

2. Teoría del Dominio Eminente

Esta teoría expresa que existe un dominio superior sobre la propiedad privada; esta teoría es propia de un estado absolutista, el mismo que era evidente en la edad media, el Señor Feudal investido de su poder se apropiaba de todas las tierras.

3. Teoría de la Colisión de Derechos

Esta teoría se funda en la jerarquía superior que tiene el Derecho Público sobre el Derecho Privado, aquí se desprende el interés general, colectivo, gracia a esa superioridad el Estado como tal prevalece.

4. Teoría de los Fines del Estado

La expropiación tiene como finalidad mejorar la calidad de vida la población de tal forma que (Bielsa, 1956) expresa:

“Según lo expuesto la Expropiación en nuestro concepto, es una institución fundada y justificada en los fines mismos del Estado, uno de los cuales es procurar a la Sociedad el mayor bienestar”.

5. Teoría de la Función Social de la Propiedad

Es evidente que la propiedad tiene un fundamento social, puesto que de ninguna forma puede constituirse un obstáculo para el desarrollo de los pueblos, sin embargo, todavía existe resistencia a la expropiación, esto debido a la indemnización pecuniaria que se recibe por la propiedad.

2.1.1.6 LA EXPROPIACIÓN COMO UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL.

La expropiación es un derecho del Estado y de las instituciones públicas para tomar el dominio de un bien particular, se constituye como fundamento de expropiación forzosa de tal modo que la potestad expropiatoria de la Administración Pública es justificable, desde el inicio de la necesidad de sacrificar el interés particular de un individuo por el interés colectivo de una comunidad.

Por lo cual la utilidad pública se entiende como todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado; o, con mayor amplitud, para la humanidad en su conjunto.

2.2 MARCO CONCEPTUAL

2.2.1 ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN

Dentro de esta institución podemos encontrar los siguientes elementos fundamentales:

1. La privación de la propiedad a su dueño. - Esto es, la pérdida efectiva del poder de disposición sobre determinado bien, lo cual únicamente provoca la pérdida de ciertas características del dominio patrimonial.
2. La declaratoria de utilidad pública o interés social. - Esto es, para el tratadista ecuatoriano, Efraín Pérez señala que de forma genérica se alude en la expropiación a las causales “utilidad pública” o de “interés social”. La expropiación se relaciona con la obra pública y con el funcionamiento del servicio público, por ello la denominación de utilidad pública. Debe tenerse muy

en cuenta que el servicio público se relaciona de una manera inseparable del dominio público.

3. Cumplimiento del procedimiento señalado en la ley. - Esto es, que se deberá seguir las vías judiciales ya establecidas en la ley como son el procedimiento ordinario en caso de desacuerdo y el procedimiento voluntario cuando existiere un acuerdo pactado entre las partes.

2.2.2 LOS SUJETOS DE LA EXPROPIACIÓN.

Por lo general son tres sujetos que participan en el acto de expropiación de un bien inmueble:

EL EXPROPIANTE. - Es el titular de la potestad expropiatoria, son aquellos entes públicos territoriales del Estado (Gad's Municipales, Provinciales), por lo tanto, las personas particulares, ni aquellos entes públicos no 27 territoriales tienen esta potestad, por lo tanto, el órgano facultado para realizar expropiaciones serán los delegados del Gobierno, El alcalde.

Para el tratadista Solano, Jairo Enrique en su libro La Expropiación administrativa - judicial - excepcional - sui generis: tratado teórico – práctico el sujeto activo es: “Dado que el fundamento de la expropiación es la prevalencia del interés general sobre el bien privado o particular, y su sustento son los motivos de utilidad pública, el titular es el Estado, en quién, como sujeto activo originario, reside la titularidad de la potestad expropiatoria, que ejerce por conducta de ciertas entidades estatales, como sujeto activo derivado, determinadas por la ley”.(Solano Sierra, 2004)

EL BENEFICIARIO. - El o los beneficiarios son la ciudadanía, este grupo representa el interés público o social cuya obtención de la Administración es el fin con el que se expropia un determinado bien; es aquel o aquellos que adquieren o reciben la cosa expropiada; o a su vez, aquel o aquellos que disfrutan de los derechos expropiados.

La condición de beneficiario deberá estar determinada en la normativa legal correspondiente, si se tratare de una expropiación por causa de utilidad pública, el beneficiario será siempre una entidad pública o concesionarios privados de obra o servicio público; si la expropiación fuere por causa de interés social el beneficiario será una persona física o jurídica, la ley especial determine.

EL EXPROPIADO. - El expropiado será el titular de los bienes que serán objeto de expropiación, quien tendrá el derecho de participar como interesado principal dentro del procedimiento expropiatorio, así como a recibir la indemnización correspondiente que se determine dentro del proceso expropiatorio.

Para ser reconocido como expropiado dentro de un procedimiento expropiatorio deberá tener inscrita la titularidad del bien inmueble o del derecho que le corresponda en los registros públicos; en caso de incomparecencia o de que el titular fuere desconocido, incapaz sin tutor, bienes o derechos estuvieran en litigio el interés del expropiado será definido por el Juez dentro del proceso expropiatorio.

Para el tratadista Villegas Basabilbaso, citado por la Dra. Karolina Pinto, en su tesis El procedimiento administrativo de expropiación de bienes inmuebles en el derecho público ecuatoriano de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en pág. 39 “El sujeto pasivo de la relación jurídica de un proceso de expropiación es el titular del bien o derechos afectado puede ser una persona natural o jurídica de carácter privado o público, el que consta en los libros del registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito como dueño al cuál se delimitará el derecho de la propiedad por la declaratoria de utilidad pública o interés social a cambio de una justa indemnización”. (Pinto Guerra, 2011)

2.2.3 OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN

El dominio eminente (eminent domain) es una potestad del Estado independiente, este es un atributo de la soberanía, por lo cual, una vez reconocido el hecho podemos ver que se puede afectar una gama amplia de bienes o derechos de naturaleza patrimonial, en

la actualidad debido a la privación de intereses patrimoniales legítimos, se habla de una expropiación de derechos más que de los bienes.

Pueden ser objeto de expropiación los siguientes:

- Estado.
- Las Administraciones.
- Estados y Entidades Extranjeras.
- La Iglesia previa audiencia y descalificación canónica en caso de bienes sagrados.

De manera concreta, se establece en el contenido la privación de la propiedad o de cualquier derecho o interés patrimonial que en determinado momento la Administración considere necesario para lograr la satisfacción del bien común declarándolo de utilidad pública o de interés social, por lo cual, la privación del derecho sobre este bien consistirá en la expropiación de este.

2.2.4 PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

Existen dos formas avalado en el COOTAD y LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA:

2.2.4.1. VÍA ADMINISTRATIVA

Un proceso expropiatorio empieza en el ámbito administrativo, una vez dada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, proporcionado por la máxima autoridad administrativa, quien solicita la declaratoria de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada o pública con el objetivo de cumplir con el bienestar de una determinada comunidad.

Para este acto se deberá notificar al propietario de dicho bien que será expropiado con la finalidad de llegar a un acuerdo en una negociación directa, la cual no podrá excederse

de un plazo de 90 días para acordar el monto de la indemnización que le corresponderá al propietario si se llega a un acuerdo beneficioso.

Para aquellos casos en los que la declaratoria de expropiación fuere solicitada por los municipios se tendrá que someter a las reglas procesales del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) desde los articulados 446 hasta el articulado 459, en los cuales se establecen los procedimientos de expropiación, la que posteriormente será un análisis de la materia expropiatoria en la vía administrativa.

Para aquellos casos en los que la declaratoria de expropiación fuere solicitada por los municipios se tendrá que someter a las reglas procesales del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) desde los articulados 446 hasta el articulado 459, en los cuales se establecen los procedimientos de expropiación, la que posteriormente será un análisis de la materia expropiatoria en la vía administrativa.

2.2.4.2 VÍA JUDICIAL.

Se aplicara cuando no sea posible llegar a un acuerdo con el propietario del bien a expropiar y la entidad expropiante, misma que deberá iniciar el proceso judicial en contra del expropiado o dueño del bien o de la persona quien tenga derechos sobre la propiedad que está siendo objeto de expropiación para lo cual se deberá someter a lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), Código Civil (CC), con la finalidad de que sea un Juez, quien establezca el valor de la indemnización que le corresponderá al propietario del bien por la afectación que la expropiación le causara, la misma que se efectuara por los siguientes procedimientos:

2.2.4.3 Procedimiento Voluntario

Aquel en que las partes se sientan a dialogar hasta llegar a un acuerdo en común con el pago del valor del bien que se expropiará, el valor de este no será mayor al

establecido en el catastro municipal, sin embargo, este podrá aumentar a un 10% según la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública del costo del avalúo, una vez llegado a un acuerdo las partes se comprometen con el pago del dinero por el bien y a su vez a la entrega del bien inmueble.

2.2.4.4 Procedimiento Ordinario

Aquella que se muestra como resultado de una fallida negociación voluntaria, sea esta por las siguientes razones.

1. Negación del propietario.
2. Silencio del propietario.
3. Incumplimiento de la negociación acordada

Toda vez que se ha dado uno de estos tres factores antes mencionados se inicia un procedimiento judicial a través de la vía ordinaria con una demanda ante un juez de lo civil, este procedimiento finaliza con una sentencia otorgada por el mismo juez de la materia competente.

Dentro de la sentencia emitida por la autoridad competente se ordena la adquisición de manera forzosa del bien inmueble en beneficio de la institución pública que demostró la necesidad de utilidad pública de dicho inmueble conforme a las leyes ecuatorianas.

2.2.5 EL JUSTO PRECIO

De no existir un acuerdo entre la Administración y el expropiado, se sigue con el procedimiento de fijación del justo precio con expedientes para cada propietario. Durante un plazo preestablecido la administración le permite al expropiado presentar sus valoraciones, y tomando estas como base podrá:

Aceptar la valoración de los propietarios, con ello queda fijado el justiprecio definitivo, y procederá a su pago. No aceptarla, emitiendo su hoja de aprecio y notificándola al propietario, quien la aceptará o no, como último paso para que intervengan los órganos judiciales (básicamente tribunales provinciales).

Uno de los aspectos relevantes sobre el pago de un justo precio es el porcentaje que se puede pagar por sobre el avalúo catastral establecido el cual es del 105 según la ley orgánica para la eficiencia de la contratación pública, la cual rige de la actividad administrativa de los Gad's Municipales.

El Dr. Nelson López Jácome quien manifiesta lo siguiente: “Las Municipalidades por tener su ley especial no es aplicable la Ley de Contratación Pública en cuanto al avalúo de la propiedad de la zona urbana, 34 correspondiéndole al jefe o director de Avalúos y Catastros efectuar dicho avalúo, de conformidad con el artículo 316 (313 actual) de la Ley de Régimen Municipal. La Ley de Contratación Pública es especial respecto de las otras instituciones de la administración pública, criterio que es compartido por la Procuraduría General del Estado” (López Jácome, 2007)

2.2.6 NEGOCIACIÓN

El primer medio al que recurren el expropiante y el expropiado o beneficiario será una negociación, lo cual consistirá en llegar a un acuerdo sobre el monto de la indemnización recibida por la expropiación del bien.

Este procedimiento no podrá exceder de un tiempo máximo de 30 días y no podrá exceder del 10% sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el

cual se cancela el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en caso de obras de construcción.

Para que proceda la ocupación del bien de forma inmediata se deberá realizar el pago o consignación de forma previa y si no existiere un acuerdo el retiro del valor que se hubiere consignado por parte del expropiado, podrá requerirse dentro del momento del juicio de expropiación y este no perjudicará la impugnación de la propuesta.

2.2.7 INDEMNIZACIÓN

La indemnización es el pago o compensación que se le da al expropiado por los derechos de propiedad que tiene sobre determinado bien; si este pago o indemnización no se realizara por parte de la Administración se estaría hablando de otra figura jurídica como es la confiscación de bienes.

Para el pago de la indemnización se deberá de basar en un informe técnico realizado por la Dirección de Avalúo y Catastro de la Municipalidad de donde se encuentre ubicado el bien, más el avalúo no será el comercial del bien a expropiar, por el cual el dueño del bien deberá tener al día todos los pagos de los impuestos.

Caso contrario se deberá descontar los montos adeudados del valor de la indemnización a pagar al expropiado; de la misma manera se pagará el daño emergente y el lucro cesante. Existen dos formas para realizar el pago de la correspondiente indemnización se hará por dos vías la administrativa y la judicial

La vía administrativa se hará cuando la entidad expropiante llega a un acuerdo con la parte expropiada sobre el valor a cancelar por concepto de indemnización en la que se tendrá 90 días para realizar la negociación entre las partes.

Mientras que por la vía judicial se hará por medio de un juez en el caso de que no se llegare a ningún acuerdo entre las partes, el juez dictará a través de una sentencia el valor que se deberá cancelar al expropiado por parte de la Administración.

En los casos de expropiación no se generará pago de impuestos y tasas como alcabalas, plusvalía, tasas notariales, registro de la propiedad o cualesquiera de las otras figuras jurídicas como compra y venta del bien que se realizaría entre particulares.

2.2.8 REVERSIÓN.

En este tipo de casos en donde la institución pública no destinare el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, si en el plazo de 2 años, los cuales se contarán desde que se inscriba la transferencia de dominio el bien en el Registro de la Propiedad.

El propietario podrá pedir la reversión de su bien ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de interés social y utilidad pública del bien, o a su vez, ante el tribunal de lo contencioso administrativo en un plazo de 3 años.

También se podrá solicitar la reversión si la institución que expropia el bien no cancelare el valor acordado entre las partes o el valor determinado por la autoridad competente dentro del año siguiente a la notificación de declaratoria.

No se podrá solicitar la reversión si se diere un nuevo destino sobre el bien expropiado el cual responde a la utilidad pública y de interés social, hecho que deberá ser declarado por una autoridad competente.

2.2.9 TIPOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

En el Ecuador existen tres tipos de Expropiación Forzosa:

- Expropiación de dominio (o total): la administración expropia para sí o para una entidad beneficiaria la totalidad del terreno. Es el caso de la expropiación forzosa para la construcción de la traza de una autovía o del ferrocarril.
- Ocupación Temporal: en este caso, la administración ocupa los terrenos para utilizarlos durante las obras, y luego los devuelve a su propietario. Es el caso de la construcción de un camino para el paso de camiones durante las obras de construcción de una infraestructura.
- Servidumbre: los terrenos siguen siendo de su actual propietario, pero sobre ellos se establece una carga que puede ser de muchos tipos: de paso, aérea, de acueducto, de prohibición de sembrar, etc. El caso más habitual los últimos años son las servidumbres creadas por construcción de gasoductos.

Esto último se da comúnmente donde el Estado junto con la Empresa Publica Petroecuador, mediante una negociación con el dueño de bien inmueble finaliza con la expropiación para la construcción de gasoductos.

2.3. EFECTOS QUE PRODUCE LA EXPROPIACIÓN.

Cuando se da un caso de una expropiación forzosa de dominio, el propietario del bien pierde el mismo de forma definitiva, mientras que la Administración deberá pagar una indemnización al propietario por los derechos afligidos.

Cuando se tratare de una ocupación temporal, el que fuere el propietario del bien recuperara el mismo al finalizar la obra o construcción para el que fue requerido dicho bien, la Administración estará obligada a la devolución del mismo en igual estado en el que estuviere antes de ser ocupado.

El propietario tendrá derecho a una indemnización por los daños que se hubieren producido dentro de la propiedad a causa de la ocupación por parte de la Administración, los daños más habituales que suelen darse son árboles arrancados dentro de una plantación, pérdida de las cosechas, daño en sistema de riegos.

Las servidumbres implican una restricción a la propiedad de los terrenos que se encuentran a nombre de su propietario, la más habitual es la servidumbre de paso, por ejemplo, los técnicos de una compañía gasística pueden acceder a una finca para reparar la conducción que la atraviesa.

Existen varios tipos de restricciones en una servidumbre, las cuales tenemos, los impedimentos para sembrar, plantar, realizar labores de arado o una determinada profundidad, esté tipo de restricciones o impedimentos dentro de una expropiación forzosa son parte de una lista innumerable.

En estos casos lo más importante es que los impedimentos o restricciones queden por escrito de manera clara y puntual; la valoración de las indemnizaciones que le corresponden al propietario se deberá realizar en función de cuáles son las restricciones y la afectación a la renta.

2.3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EXPROPIACIÓN.

- Es estado es el legitimado activo actúa en ejercicio de poder de imperio coactivamente sobre los bienes del administrado.
- El administrado es el legitimado pasivo que son todas aquellas personas sean naturales o jurídicas propietarias del bien sobre el cual recae el decreto de expropiación a quienes se le suprimen los derechos sobre la propiedad y reciben una oportuna y justa indemnización por el bien expropiado (justiprecio del bien objeto de la expropiación).
- Debe existir formalmente la declaración de expropiación mediante decreto emitido por los órganos competentes y las leyes (disposición formal que declare la utilidad pública)
- El administrado recibe el pago oportuno y en dinero efectivo de justa indemnización.
- El bien objeto de la expropiación debe destinarse a la satisfacción de un bien común.

- Es una transferencia forzosa de la propiedad del administrado al estado que sería el nuevo propietario (Declaración de que su ejecución exige indispensablemente la transferencia total o parcial de la propiedad o derecho).
- El estado actúa en beneficio de una causa justa de utilidad pública o interés social.
- La expropiación se inicia por dos vías, la ocupación temporal o la ocupación previa.
- Si la expropiación se califica como ocupación temporal el lapso no debe de excederse de los 6 meses, sin embargo, podrá prorrogarse por seis meses más.
- Si la expropiación se califica como ocupación previa debido a que es de urgencia la necesidad de la utilidad pública, el lapso durará hasta que se transforme en sentencia definitiva y tenga carácter de cosa juzgada.

2.4 MARCO LEGAL

2.4.1 Constitución de la República del Ecuador

Art. 323.- En este artículo el objeto es de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

2.4.2 Código Orgánico de Organización Territorial

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley.

Art. 495.- Que “el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano. - Al concejo metropolitano le corresponden:

k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana conforme la ley.

2.4.3 Ley orgánica del sistema nacional de contratación pública.

Art. 58.- Declaratoria De Utilidad Pública. - (Sustituido por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017). - Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.

Art. 58.1.- Negociación y Precio. - (Sustituido por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017). - Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

Art. 58.2.- Falta de acuerdo. - (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017). - Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%). El

propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

2.4.4 Ordenanza Municipal. - La “ordenanza sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos”

Art. 9.- Condiciones a Observarse en los Fraccionamientos.

Cuando exista una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio o de una expropiación, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la Subdirección de Catastro deberá asignar un código catastral distinto, indicando una observación en el lote afectado, que las nuevas medidas son las resultantes de una sentencia previamente de prescripción adquisitiva de dominio o de un acto de expropiación.

2.4.5 “Ordenanza especial de regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización”

Art. 3.- Declaratoria de utilidad pública para la expropiación especial para la titularización de los asentamientos humanos consolidados, de acuerdo con el ámbito de la presente ordenanza.

Declárese de utilidad pública para efectos de expropiación especial para la titularización de los asentamientos humanos consolidados, los predios determinados en los anexos de esta Ordenanza, incluyendo las áreas que servirán para la dotación de servicios básicos tales como: instalaciones de agua potable y alcantarillado, calles, aceras, parques, áreas verdes y comunales; esto en cumplimiento a lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

3. CAPITULO III

3.1 Metodología

En esta investigación se empleó el enfoque mixto, permitiendo que, a través de esta combinación del enfoque cualitativo y cuantitativo, combinando los procesos deductivos e inductivos a los datos analizados.

Aplicando los métodos y técnicas que van a hacer requeridas obteniendo los resultados, interpretando los datos a través de los conocimientos de forma clara, conciso y preciso.

3.1.1 Enfoque Cuantitativo

Este enfoque se relaciona y se basa en un pensamiento deductivo, porque va desde lo general a lo particular, utilizando como métodos principales la recolección y análisis de datos para contestar preguntas de investigación y comprobar hipótesis establecidas previamente.

Los métodos cuantitativos se realizan por medio de encuestas, estudiando poblaciones grandes o pequeñas, con las que obtendremos una muestra y podemos obtener un resultado de conformación a la población.

3.1.2 Enfoque Cualitativo

Este enfoque describe las cualidades de un fenómeno. Busca un concepto que permita abarcar una parte de la realidad. Se trata de descubrir tantas cualidades como le sea posible y de este modo obtener un entendimiento que sea lo más profundo posible.

Las técnicas que se utilizan con más frecuencias, es la observación, la entrevista, estudios de caso, entre otras.

3.1.3 Enfoque Mixto

Este enfoque no reemplaza los enfoques antes mencionados, si no, utiliza las fortalezas de ambos tipos de indagación, combinándolas y tratando de minimizar sus debilidades. Este método implica la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos.

Para este trabajo de investigación se ha utilizado el método inductivo - deductivo. Por cuanto el método inductivo permite partir de aspectos, condiciones, análisis o resultados particulares para llegar a generalizaciones, es decir, de lo particular a lo general, por el contrario, el método deductivo parte de aspectos, condiciones, análisis o resultados generales para aplicarlos a situaciones particulares. (Salinas, 2013)

3.2 Alcance de la investigación

Exploratoria dado que en mi trabajo trato y doy a conocer todas las variables que están de por medio al ser muy extenso y con muchos antecedentes tanto en la historia de nuestro país como el de los otros y en la renovación y la creación de nuevas leyes que buscan abolir mi problema me parece imprescindible ayudarme con estos métodos.

3.3 Población y muestra

3.3.1 Población

La población que se considera para el presente estudio son hombres y mujeres que se encuentran en un intervalo de edad entre 25 y 45 años con el conocimiento requerido para el análisis de tema tratado, ubicadas en las inmediaciones del sector norte Sauces IV, V y VI. Para la presente investigación he tomado datos por el Centro de Estudios e Investigaciones Estadísticas ICM-INEC de la ciudad de Guayaquil que es una cifra de 6235 habitantes.

Cuadro 1
Población de estudio

N°	Estratos	Población	%
1	Población referencia	5308	85%
2	Hombres y mujeres sociedad civil	338	5%
3	Hombres y mujeres Abogados	589	9%
TOTAL		6235	100%

Fuente: Centro de Estudios e Investigaciones Estadísticas ICM-INEC

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

3.3.2 Muestra

Es un subconjunto fielmente representativo de la población. Para el análisis de la investigación la muestra es de 383 personas entre sociedad civil y abogados.

Es importante la presentación ordenada de los resultados según los instrumentos utilizados, pudiendo representarse mediante tablas, gráficos, esquemas y otro que se considere pertinente. Se determina la unidad de análisis al utilizar los siguientes datos con sus respectivas fórmulas:

$$n = \frac{N}{(e)^2(N - 1) + 1}$$

n = Tamaño de la muestra

N = Población (6235)

(e) 2= Error permitido al cuadrado= (0,05)

$$n = \frac{6235}{(0.05)^2(6235 - 1) + 1}$$

$$n = \frac{6235}{(0.0025)(6234) + 1}$$

$$n = \frac{6235}{15.585 + 1}$$

$$n = \frac{6235}{16.585}$$

$$n = 383 \text{ encuestas}$$

Cuadro 2

Muestra de población de estudio

N°	Estratos	Población	Muestra	Tipo de muestra
1	Población referencial	5308	185	Probabilístico
2	Hombres y mujeres sociedad civil	338	104	Probabilístico
3	Hombres y mujeres Abogados	589	96	Probabilístico
TOTAL		6235	383	

Fuente: Centro de Estudios e Investigaciones Estadísticas ICM-INEC

Elaborado por: Zúñiga H. (2022)

3.4 TÉCNICA E INSTRUMENTOS PARA OBTENER LOS DATOS

Ejemplos de técnicas e instrumentos que se pueden utilizar, sin que esto sea una limitación:

Cuadro 3

Técnica	Instrumentos
Encuesta	Cuestionario
Entrevista	Cuestionario

Tabla 3 Técnica e instrumentos para obtener los datos

Elaborado por: Zúñiga H. (2022)

3.4.1 Encuesta

La encuesta es la técnica que se realiza mediante la aplicación de un cuestionario a un tipo específico de personas. Estas proporcionan una gran información sobre las diferentes opiniones, actitudes y ciertos comportamientos de los ciudadanos. Este método va ser aplicado cuando existe la necesidad de probar una hipótesis o descubrir una solución a un problema, y poder interpretar e identificar un conjunto de testimonios que puedan brindar una solución y un gran avance a la investigación.

Por medio de la encuesta se pudo recabar la información necesaria para conocer la opinión de las personas que fueron tomadas como muestra para este análisis.

TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE RESULTADOS
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS
PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS

Pregunta 1: ¿Está usted de acuerdo en la compensación percibida que da el Gobierno Autónomo Descentralizado en el acto de expropiación a los dueños del bien inmueble?

Tabla 1
Compensación recibida del GAD

COD.	Valoración	Frecuencia	%
1	Muy de acuerdo	14	3.70 %
2	De acuerdo	60	15.70 %
3	Ni de acuerdo y Ni desacuerdo	37	9.70 %
4	Desacuerdo	53	13.80 %
5	Muy en Desacuerdo	219	57.20 %
TOTAL		383	100.00 %

Nota: Compensación recibida del GAD

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

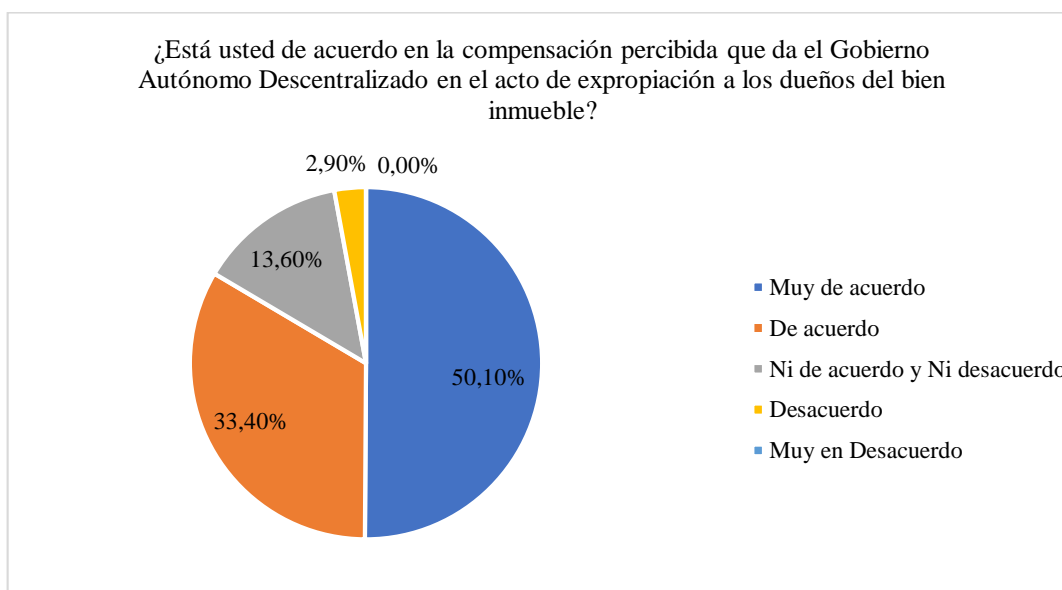


Gráfico 1

Nota: Compensación recibida del GAD

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 9,70 % de los encuestados indicó que no estaban ni de acuerdo y ni desacuerdo con la compensación, el 15,70 % indicó que está de acuerdo con la compensación, el 13,80 % indicó que estaba en desacuerdo con la compensación percibida y un 57,20% marco la opción que está en muy en desacuerdo.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, se dio a entender que existe dicotomía y discrepancia en las compensaciones. Ya que, el mayor porcentaje de la muestra tiene una aversión a la compensación percibida por el Gobierno Autónomo descentralizado. Esto nos indica que existe un problema en cuanto a la confianza de la población con la compensación que recibe es justa e incide en una mejora o reforma de la ley para generar mayor aceptación y veracidad en el proceso.

Pregunta 2.- ¿Está usted de acuerdo en que existe inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación especial para el propietario del bien inmueble?

Tabla 2
Inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación especial

COD.	Valoración	Frecuencia	%
1	Muy de acuerdo	182	47,52 %
2	De acuerdo	148	38,64 %
3	Ni de acuerdo y Ni desacuerdo	37	9,66 %
4	Desacuerdo	13	3,39 %
5	Muy en Desacuerdo	3	0,78 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación especial

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

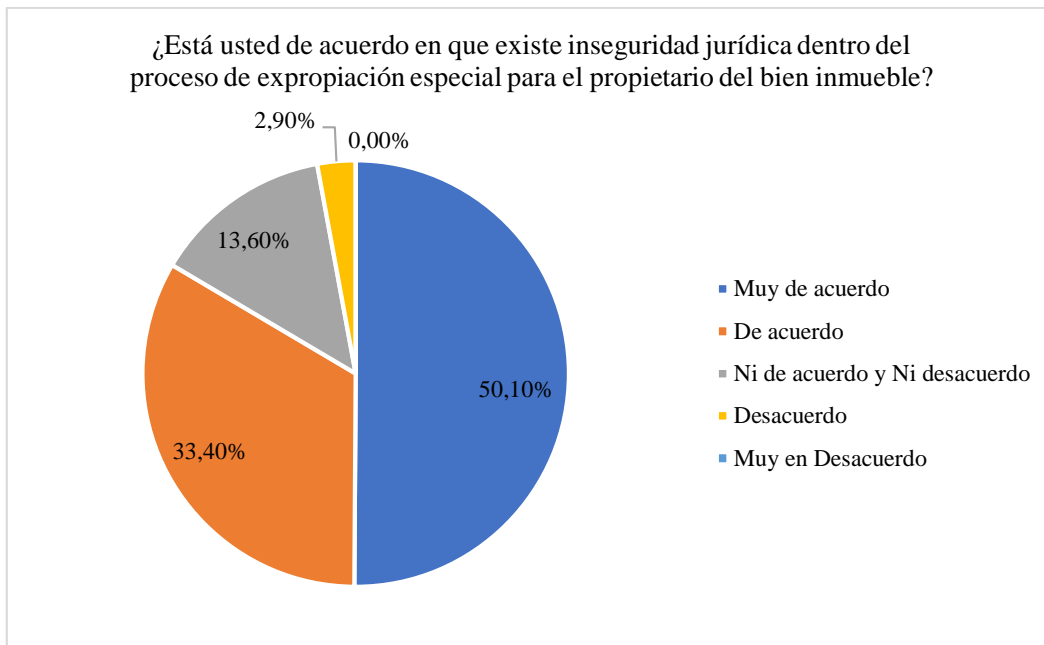


Gráfico 2

Nota: Inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación especial

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 47,52 % de los encuestados indicó que estaban muy de acuerdo que existe inseguridad jurídica en el proceso de expropiación, el 9,66% indicó que está ni de acuerdo y ni desacuerdo que existiera inseguridad jurídica en el proceso de expropiación y el 0,78% indicó que estaba en desacuerdo que no existe inseguridad jurídica.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, se dio a entender que existe una gran inseguridad jurídica en el proceso de expropiación. Lo cual, proporciona que el COOTAD, no está amparando con seguridad a la sociedad en general, sino que desconfía del proceso. Esto nos indica que existe un problema y que hay que reformar varias leyes.

Pregunta 3.- ¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje que emplea el registro de la propiedad para el pago?

Tabla 3

Seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	353	92,2 %
2	No	30	7,80 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

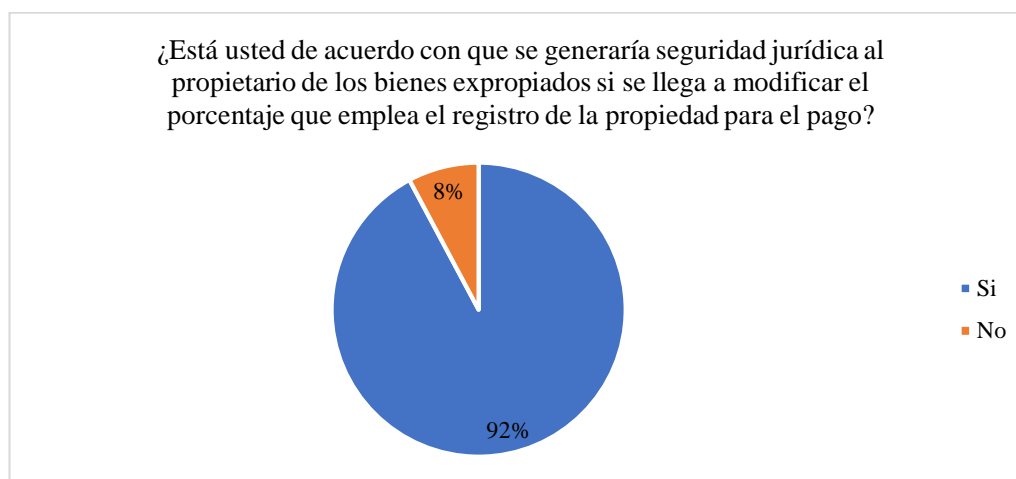


Gráfico 3

Nota: Seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 92,20 % de los encuestados indicó que si se modifica el porcentaje que emplea el registro de la propiedad para el pago a los propietarios sería beneficioso, el 7,80 % indicó que está no generaría seguridad jurídica si se modificara el porcentaje que emplea el registro de la propiedad para el pago a los propietarios.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, se dio a entender que si modifica el porcentaje que emplea el registro de la propiedad generaría seguridad jurídica al propietario y beneficio.

Pregunta 4.- ¿Está Usted de acuerdo con el hecho de que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario?

Tabla 4

Existencia de mejoras hechas por el propietario

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	356	92,96 %
2	No	27	7,04 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Existencia de mejoras hechas por el propietario

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

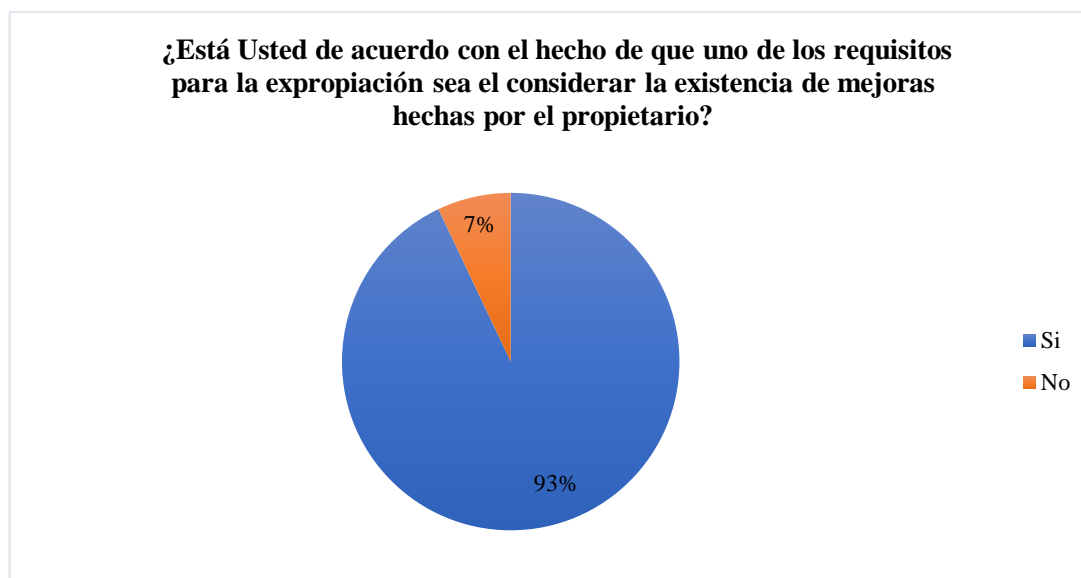


Gráfico 4

Nota: Existencia de mejoras hechas por el propietario

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 92,95% de los encuestados indicó que, si sería bueno que unos de los requisitos para la expropiación sea las mejoras, el 7,05% indicó que está no sería un requisito para la expropiación considerar las mejoras del bien inmueble.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, se dio a entender que sería factible para una de las partes que el requisito sea las mejoras del bien inmueble y así percibir más.

Pregunta 5.- ¿Está usted de acuerdo que, si se reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo correspondiente a expropiaciones sobre el valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso?

Tabla 5

Reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	363	94,78 %
2	No	20	5,22 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

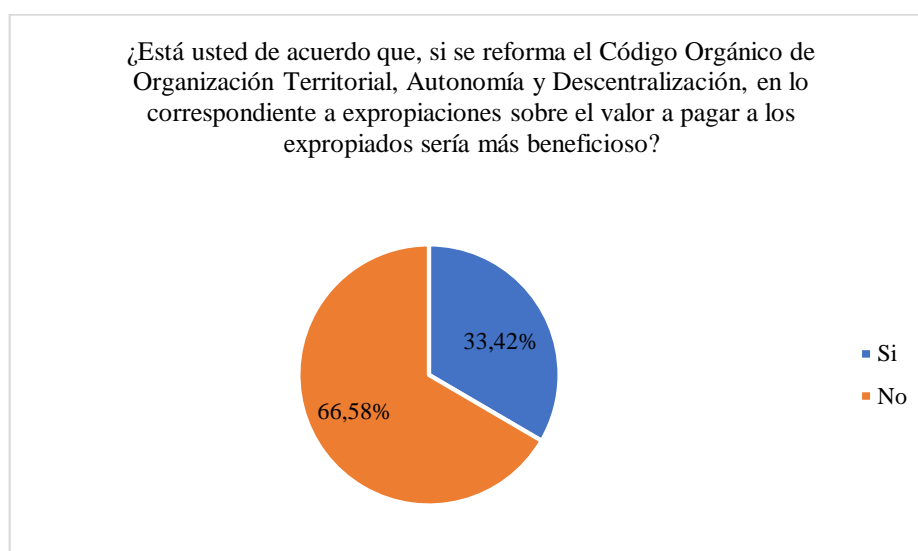


Gráfico 5

Nota: Reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 94,78% de los encuestados indicó que si sería bueno que si se reforma el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) sería beneficioso al propietario cuando nos señala en el valor a pagar por el acto de expropiación, el 5,22% indicó que está no se debe reforma el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) en lo que es valor de expropiación.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, se dio a entender que sería factible una reforma al COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) en lo que nos indica el valor de pagar por expropiación y esto será beneficios para el propietario.

Pregunta 6.- ¿Está usted de acuerdo que, se debe reforma la ordenanza municipal de regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización, en lo que responde al valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso?

Tabla 6

Reforma la ordenanza municipal de regularización de asentamientos humanos y normas generales.

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	365	95,3 %
2	No	18	4,70 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Reforma la ordenanza municipal de regularización de asentamientos humanos y normas generales.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

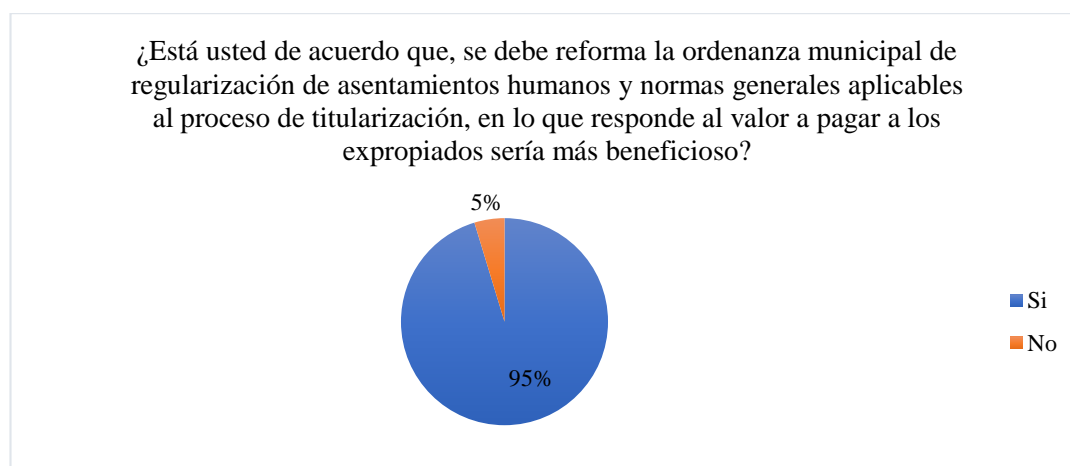


Gráfico 6

Nota: Reforma la ordenanza municipal de regularización de asentamientos humanos y normas generales.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 95,30% de los encuestados indicó que, si sería bueno la reforma de la ordenanza municipal de Regularización de Asentamientos Humanos y Normas Generales Aplicables al Proceso de Titularización, en lo que responde al valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso, el 4,70 % indicó no estar de acuerdo con la reforma en la ordenanza.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, la ordenanza municipal de Regularización de Asentamientos Humanos y Normas Generales Aplicables al Proceso de Titularización, sería más beneficioso para el propietario.

Pregunta 7.- ¿Usted ha leído u investigado acerca de los impagos que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil a los dueños de los bienes inmuebles expropiado del Regularización de Asentamientos Humanos y Normas Generales Aplicables al Proceso de Titularización noroeste de pascuales donde se construye la urbanización “Mi lote 2”?

Tabla 7

Proceso de Titularización noroeste de pascuales donde se construye la urbanización “Mi lote 2”

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	128	33,42 %
2	No	255	66,58 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Proceso de Titularización noroeste de pascuales donde se construye la urbanización “Mi lote 2”

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

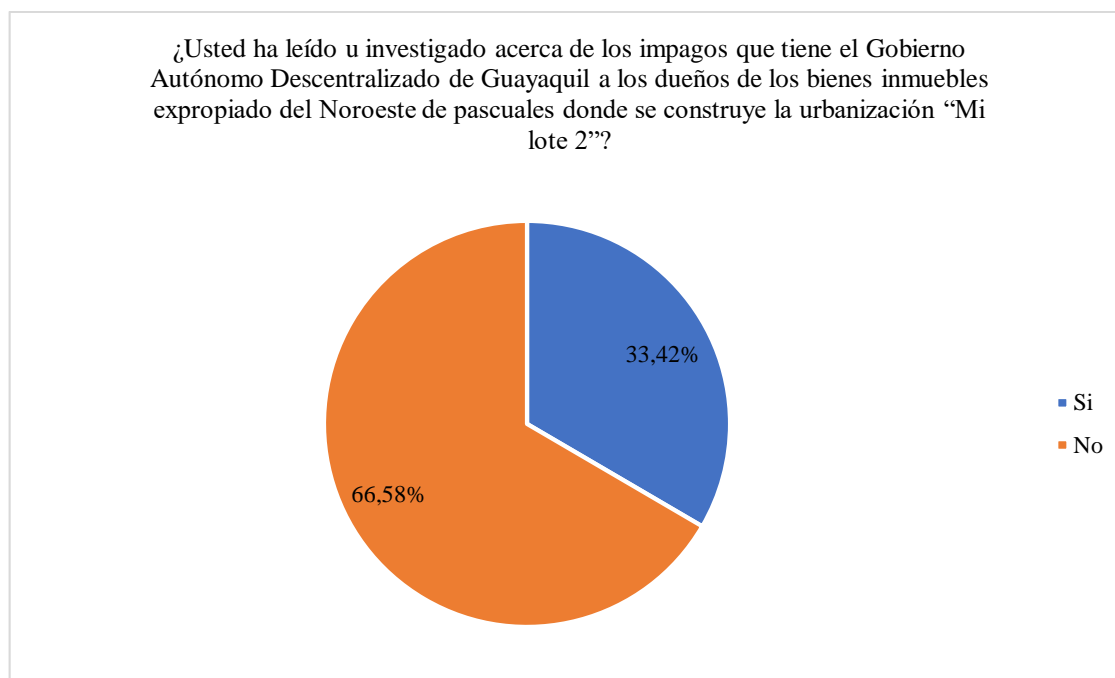


Gráfico 7

Nota: Proceso de Titularización noroeste de pascuales donde se construye la urbanización “Mi lote 2”

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 66,58% de los encuestados indicó que si ha leído acerca de la violación del acta de negociación de expropiación entre el

Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil y los de los bienes inmuebles expropiado del Noroeste de Pasaules , el 33,42 % indicó que no estaba enterado de esta noticia y del incumplimiento de acta de negociación de expropiación entre el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil y los de los bienes inmuebles expropiado del Noroeste de Pasaules.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, han leído acerca del incumplimiento del acta de negociación de la expropiación hecha en el Noroeste de Pasaules y el daño que les hacen a los propietarios.

Pregunta 8.- ¿Considera usted que ha sido vulnerado el derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble en el sector del Noroeste de pascuales?

Tabla 8

Vulnerabilidad del derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble.

COD.	Valoración	Frecuencia	%
1	Muy de acuerdo	192	50,10 %
2	De acuerdo	128	33,40 %
3	Ni de acuerdo y Ni desacuerdo	52	13,6 %
4	Desacuerdo	11	2,90 %
5	Muy en Desacuerdo	0	0,00 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Vulnerabilidad del derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

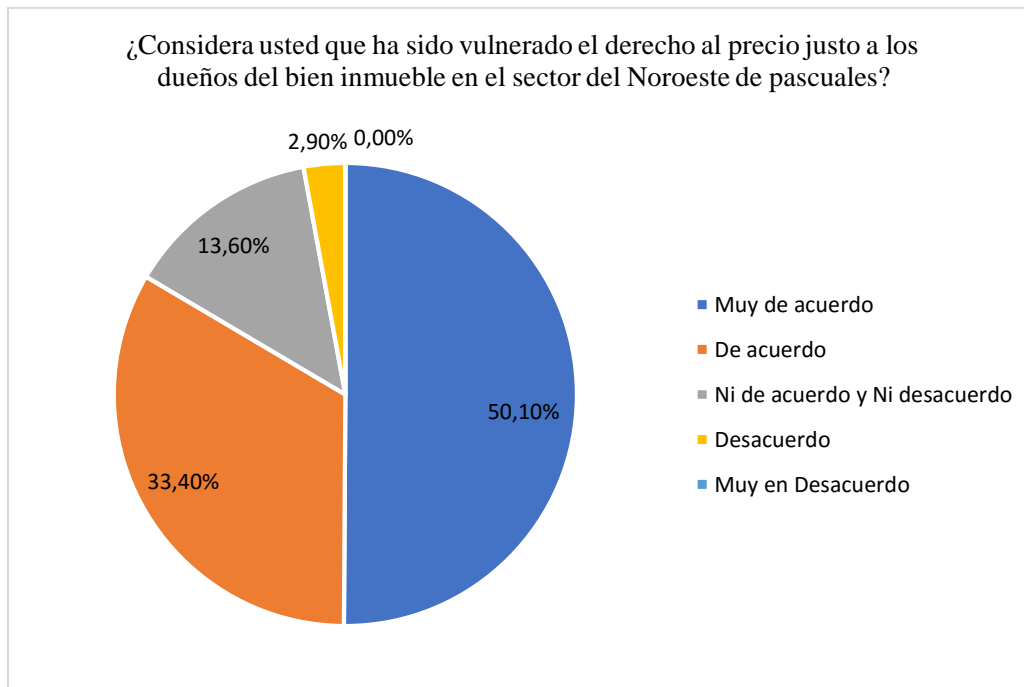


Gráfico 8

Nota: Vulnerabilidad del derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 50,10% de los encuestados indicó que está muy de acuerdo en el que se ha vulnerado el derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble en el sector del Noroeste de Pascuales, el 33,40% indicó que está de acuerdo que se ha vulnerado el derecho al precio justo a los propietarios del sector del Noroeste de Pascuales, el 13,60% está en posición ni de acuerdo ni desacuerdo, lo cual indica un desinterés en el tema, en lo que responde 2,90 % dice que este desacuerdo que no se ha vulnerado el derecho al precio justo y el muy en desacuerdo no presenta ningún voto ante esta situación.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, dice que están muy de acuerdo y de acuerdo con que se ha vulnerado el derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble en el sector del Noroeste de Pascuales.

Pregunta 9.- ¿Considera usted que la ubicación del bien inmueble que van a expropiar para utilidad pública debe ser bien pagado, y no como lo dice la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública?

Tabla 9

El pago de un bien inmueble para utilidad pública.

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	360	94,00 %
2	No	23	6,00 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: El pago de un bien inmueble para utilidad pública.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

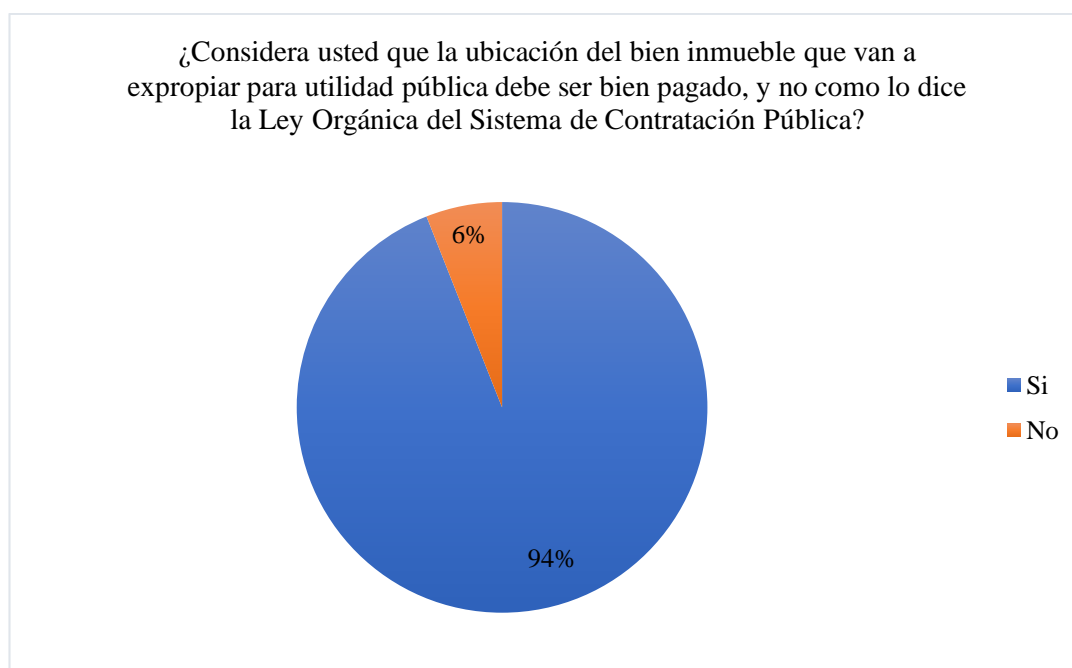


Gráfico 9

Nota: Vulnerabilidad del derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 94% de los encuestados indicó que uno de los requisitos para que sea bien pagado es la ubicación del bien inmueble que van a expropiar para utilidad pública, el 6% indicó que no se debe tener como requisito la ubicación del bien inmueble que van a expropiar para utilidad pública debe ser bien pagado, y no como lo dice la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, en la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública debe tomarse como requisito la ubicación del bien inmueble que van a expropiar para utilidad pública debe ser bien pagado.

Pregunta 10.- ¿Considera usted que la mejor vía para terminar el conflicto por pago de consignación debería hacerse en una sala de Mediación?

Tabla 10

Pago de consignación debería hacerse en una sala de Mediación.

Cod.	Valoración	Frecuencia	%
1	Si	326	85,1 %
2	No	57	14,90 %
TOTAL		383	100,00 %

Nota: Pago de consignación debería hacerse en una sala de Mediación.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

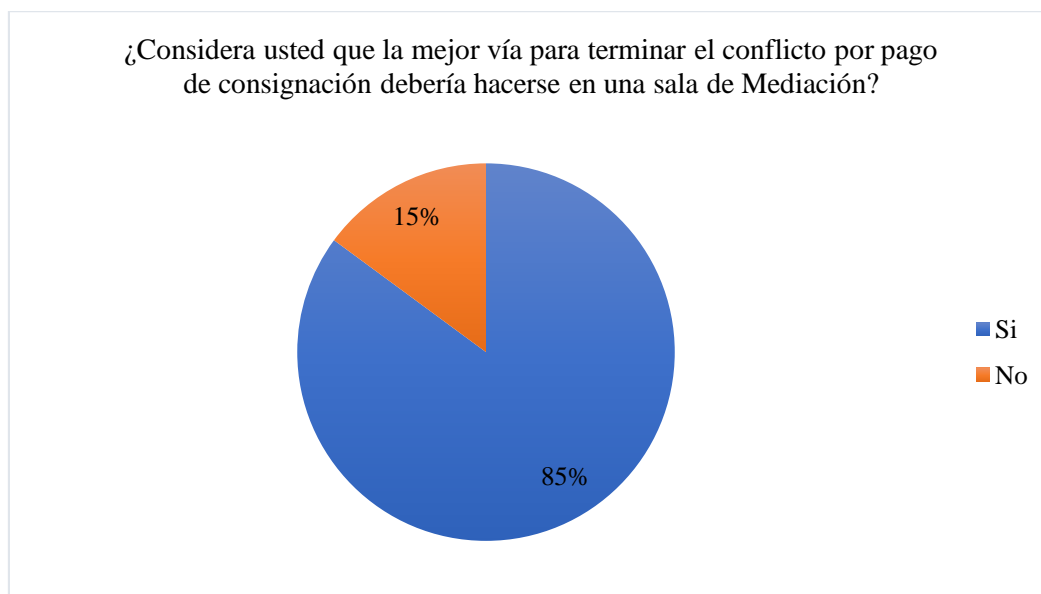


Gráfico 10

Nota: Vulnerabilidad del derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble.

Fuente: Hombres y mujeres de la Sociedad Civil y Abogados de la ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Zuñiga H. (2022)

Interpretación: En lo que respecta a esta pregunta el 85,1% de los encuestados indicó que, si sería inconveniente en ir a una sala de medicación y así terminar el conflicto que

se genera como una alternativa y así dejar que se resuelva de manera inmediata, el 14,90% indicó que no debería ir a una sala de mediación, que no es una alternativa.

Conclusión parcial: Entre la sociedad civil y los Abogados encuestados, se debería fomentar una manera alternativa que es la mediación para así llegar un acuerdo y no ir a vía judicial, que muchas veces se tarda.

3.5 Entrevista

La entrevista es una técnica que beneficia a la investigación con su método de recabar datos; esta se define como una conversación en el que se propone un fin determinado distinto al hecho de conversar. Este es un instrumento técnico que se utiliza para mantener un dialogo de manera coloquial con la finalidad de obtener una respuesta específica y que sirva como un recurso para alcanzar el objetivo de la investigación.

Entrevista 1

Realizado al Abg.- Jorge Giuseppe Garibaldi Párraga

- 1. ¿En base a su experiencia, cree usted que el acto de expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad de los Guayaquileños?**

Será la mejor opción; siempre y cuando se lleve a cabo el procedimiento en legal y debida forma, y no se pretenda confiscar bienes, así también que se proceda a entregar a los expropiados la respectiva indemnización, pues recordemos que la expropiación es una venta forzosa, aunque lo colectivo prevalezca sobre lo particular.

- 2. ¿En base su experiencia, cree que se vulnere el derecho al justo precio y a las garantías constitucionales del propietario al no percibir lo acordado en el acta de negociación?**

Efectivamente que sí, pues la Ley de la materia (Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública) establece como justo precio el 10% del avalúo catastral, siendo un porcentaje sumamente inferior.

3. ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas o una parte es la perjudicada?

El fin de la expropiación, es para el beneficio de la colectividad, considero que su existe una parte perjudicada si realmente no se entrega un justo precio y una indemnización acorde a la realidad.

4. ¿Considera usted en que el pago a los propietarios del bien expropiado no es justo debido a que no se consideran las mejoras que se realizaron en el bien?

En muchos casos no solamente se expropiaban lotes o terrenos, sino también donde existen construcciones, y no se entrega una indemnización justa, pues recordemos que todos tenemos derecho a una vivienda digna y a la protección de la propiedad. Por lo tanto, considero que en la práctica no se toma en cuenta las construcciones o mejoras realizadas a ese bien inmueble.

5. ¿En base a su experiencia, cree que existe un problema en el avalúo catastral del bien a expropiarse de parte de castrato municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil?

Considero que en estos casos se debe proceder a un avalúo, pero a través de la intervención de un perito especializado en la materia a fin de que determine el valor comercial real de es bien, por lo tanto, si es un problema para los expropiados el avalúo catastral, pues no está acorde a la realidad.

6. ¿Qué opina usted sobre la expropiación para utilidad pública?

Que en estos casos se debe tomar más en consideración a los expropiados ya que no reciben en muchos casos una indemnización justa.

Entrevista 2

Realizado al Abg.- Mauricio Geovanny Del Pozo

- 1. ¿En base a su experiencia, cree usted que el acto de expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad de los Guayaquileños?**

La expropiación es la mejor opción por cuanto impulsa el desarrollo económico y social de los ciudadanos y tener un mejor nivel de vida por la obra realizada.

- 2. ¿En base su experiencia, cree que se vulnere el derecho al justo precio y a las garantías constitucionales del propietario al no percibir lo acordado en el acta de negociación?**

Si se vulnera los derechos constitucionales por cuanto no pagan el precio justo y obligan a cobrar en base a los precios fijados por gobiernos autónomos ordenados por un juez.

- 3. ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas o una parte es la perjudicada?**

Se benefician los lugares donde se realiza la obra pública y sus habitantes y se perjudica a los expropiados por cuanto los precios son bajos y sin poder con el dinero recibido adquirir uno igual o mayor al expropiado.

- 4. ¿Considera usted en que el pago a los propietarios del bien expropiado no es justo debido a que no se consideran las mejoras que se realizaron en el bien?**

Nunca será justo el precio por tratarse de utilidad pública ya que los encargados de evaluar los bienes expropiados no realizan un avalúo total e íntegro y fijan precio justo perjudicando propietario.

5. ¿En base a su experiencia, cree que existe un problema en el avalúo catastral del bien a expropiarse de parte de castrato municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil?

Si es un problema porque los gobiernos autónomos fijan avalúos catastrales sin realizar avalúos de los inmuebles, hacen y deshacen y el perjudicado será el propietario del bien inmueble.

6. ¿Qué opina usted sobre la expropiación para utilidad pública?

Me parece bien por cuanto ayuda al desarrollo de la comunidad y el buen vivir habitantes de cualquier sector de la ciudad de Guayaquil o cualquier parte del Ecuador. Con tal que no se beneficie un tercero que muchas veces ha pasado en el país.

Entrevista 3

Realizado al Dr. Washington Utreras

1. ¿En base a su experiencia, cree usted que el acto de expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad de los Guayaquileños?

Considero que la expropiación es una de las facultades que le otorga la Constitución de la república al Estado y los gobiernos autónomos descentralizados: de suprimir legítimamente la propiedad privada a nombre de un interés público que se considera superior de la sociedad.

2. ¿En base su experiencia, cree que se vulnera el derecho al justo precio y a las garantías constitucionales del propietario al no percibir lo acordado en el acta de negociación?

La Dirección de avalúos y catastros de los Municipios, tiene la competencia para determinar el justo precio en caso de expropiación de bienes inmuebles de conformidad art. 58 de la Ley del Sistema de Contratación pública del ecuador.

3. ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas o una parte es la perjudicada?

El fin de la expropiación, es para el beneficio de la colectividad, considero que su existe una parte perjudicada si realmente no se entrega un justo precio y una indemnización acorde a la realidad.

4. ¿Considera usted en que el pago a los propietarios del bien expropiado no es justo debido a que no se consideran las mejoras que se realizaron en el bien?

La valoración que realice el Departamento de Catastros y Avalúos de los GAD Municipales cuenta con la metodología técnica para determinar el justo valor en caso de mejoras realizadas al bien inmueble.

5. ¿En base a su experiencia, cree que existe un problema en el avalúo catastral del bien a expropiarse de parte de castrato municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil?

Considero que el Avalúo técnico catastral de los GAD Municipales es un elemento probatorio técnico que se basa y sustenta en la plusvalía que haya alcanzado tener el predio y a las mejoras que se hubieran realizado en él.

6. ¿Qué opina usted sobre la expropiación para utilidad pública?

Si el bien inmueble expropiado es utilizado en beneficio de la sociedad, la facultad que tiene el Estado para vulnerar el derecho de propiedad privada pondera cualquier desviación en el interés individual de la persona.

Entrevista 4

Realizado al Dr. Rafael Valle Salazar.

1. ¿En base a su experiencia, cree usted que el acto de expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad de los Guayaquileños?

Si es la mejor opción, por cuanto es una de las formas que se puede desarrollar una ciudad, siempre cuando sirva esta expropiación para el beneficio social de toda la comunidad Guayaquileña, pero que se respeta los derechos de cada una de las partes.

2. ¿En base su experiencia, cree que se vulnera el derecho al justo precio y a las garantías constitucionales del propietario al no percibir lo acordado en el acta de negociación?

Si se vulnera el justo precio si no se respeta el acuerdo confirmado en el acto toda vez estaría vulnerando el derecho de algunas de las partes, por cuanto no será cumplimiento lo dispuesto por el señor juez que conoce el caso.

3. ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas o una parte es la perjudicada?

Si se llega a un mutuo acuerdo con el valor del justo precio, ninguna de las partes se perjudicaría, a no ser que se utilicen argucias para favorecer algunas del parte y no se dé cumplimiento a lo dispuesto en la ley.

4. ¿Considera usted en que el pago a los propietarios del bien expropiado no es justo debido a que no se consideran las mejoras que se realizaron en el bien?

Si a la verse indemnizado por la expropiación no se considerado, las mejoras, la plusvalía y así como la ubicación de un bien inmueble se estaría perjudicando al propietario del bien inmueble y se le ocasionaría una lesión enorme.

5. ¿En base a su experiencia, cree que existe un problema en el avalúo catastral del bien a expropiarse de parte de castrato municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil?

En la Municipalidad de Guayaquil en algunos casos si existe un mal avalúo en el castrato de un bien inmueble, por cuanto no se considera las mejoras, la plusvalía y el valor comercial de donde se encuentra situado dicho bien.

6. ¿Qué opina usted sobre la expropiación para utilidad pública?

La expropiación de utilidad pública es beneficiosa cuando está al servicio de toda la comunidad, y no para ciertas personas. Es decir que tenga prioridad para la colectiva.

Entrevista 5

Realizado al Abg. Milton Ocaña

1. ¿En base a su experiencia, cree usted que el acto de expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad de los Guayaquileños?

Si es el acto es la mejor opción, siempre y cuando sea de interés social y de bienestar colectivo, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley.

2. ¿En base su experiencia, cree que se vulnera el derecho al justo precio y a las garantías constitucionales del propietario al no percibir lo acordado en el acta de negociación?

Si se puede vulnerar el derecho del vendedor, cuando el precio que recibe es inferior al justo precio de la cosa que se vende por lo que sufre lesión enorme.

3. ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas o una parte es la perjudicada?

Si es una expropiación forzosa, puede perjudicar al expropiado, y no se incluyen los daños emergentes, como pérdida de los posibles beneficios que dicho propietario

experimente a raíz de la expropiación. Además, debe de cubrir el valor de las servidumbres, hipotecas, y otros derechos atinentes a la propiedad.

4. ¿Considera usted en que el pago a los propietarios del bien expropiado no es justo debido a que no se consideran las mejoras que se realizaron en el bien?

Si considero que hay una injusticia, si no se consideraron las mejoras realizadas en el bien, toda vez que no se pueden vulnerar los derechos del propietario.

5. ¿En base a su experiencia, cree que existe un problema en el avalúo catastral del bien a expropiarse de parte de castrato municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil?

Las municipalidades del país, tienen su forma de avalúo comercial de los predios; en el caso concreto de Guayaquil, hay avalúos en los cuales no se han tomado en cuenta las mejoras que se han hecho al bien inmueble, así como por la plusvalía del sector urbano.

6. ¿Qué opina usted sobre la expropiación para utilidad pública?

Estoy de acuerdo con la expropiación, cuando sirvan para la comunidad en general y de interés social, toda vez que es un derecho constitucional, el servicio a la colectividad.

3.5.1 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

1. ¿En base a su experiencia, cree usted que el acto de expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad de los Guayaquileños?

Dentro de la elaboración de las preguntas a los entrevistados y al recibir la respuesta de cada uno, se pudo evidenciar que el acto de expropiación es beneficioso para la comunidad de Guayaquil y que se respete el derecho a ambas partes. Pero muchas veces

ocurre lo contrario dado a que este acto favorece algún tercero y ese tercero malverse la justicia.

2. ¿En base su experiencia, cree que se vulnera el derecho al justo precio y a las garantías constitucionales del propietario al no percibir lo acordado en el acta de negociación?

En base a la respuesta de los entrevistados se pudo evidenciar que si existe vulneración en el justo precio dado a que no se respeta el acuerdo confirmado en el acto y obligan a cobrar en base a los precios fijados por gobiernos autónomos ordenados por un juez.

3. ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas o una parte es la perjudicada?

Dentro de la elaboración de las preguntas a los entrevistados y al recibir la respuesta de cada uno, se pudo evidenciar si se llega a un mutuo acuerdo entre ambas partes no se vulnera ningún derecho. Pero si no se da este acuerdo existirá una parte si realmente no se entrega un justo precio y una indemnización acorde a la realidad.

4. ¿Considera usted en que el pago a los propietarios del bien expropiado no es justo debido a que no se consideran las mejoras que se realizaron en el bien beneficiadas o una parte es la perjudicada?

Dentro de la elaboración de las preguntas a los entrevistados y al recibir la respuesta de cada uno, se pudo evidenciar que no se considera eso en la práctica, se estaría perjudicando al propietario del bien inmueble y se le ocasionaría una lesión enorme.

5. ¿En base a su experiencia, cree que existe un problema en el avalúo catastral del bien a expropiarse de parte de castrato municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil?

Dentro de la elaboración de las preguntas a los entrevistados y al recibir la respuesta de cada uno, se pudo evidenciar que si existe problemas dado que ellos te dictaminan si ningún perito especializado y eso es un perjuicio para el propietario del bien inmueble.

6. ¿Qué opina usted sobre la expropiación para utilidad pública?

Dentro de la elaboración de las preguntas a los entrevistados y al recibir la respuesta de cada uno, se pudo evidenciar que la expropiación para la utilidad pública es beneficiosa para toda la comunidad, que esa obra sea beneficiosa y que no se perjudique al propietario al justo precio de su bien expropiado.

3.6 Propuesta

Aprobación de la Reforma de la Ley de Servicio de Contratación Pública y, las Ordenanzas antes mencionada en esta investigación para que estas sean a favor del propietario y que el dictamen de los jueces no beneficie a los GADS Municipales del país, que todo sea unánime y que gocen del derecho al justo precio por el bien inmueble del propietario.

CONCLUSIONES

Es fundamental en la temática actual la relevancia de la valoración y determinación del justo precio en materia expropiatoria, previo a la declaratoria de utilidad pública, interés social o nacional; dado que no se ha ahondado en un estudio minucioso que permita actualizar la jurisprudencia nacional y en especial mención un control de constitucionalidad que evite que la ley siga en este tratamiento de letargo que afecta al expropiado. El justo precio debe extenderse en su cálculo del precio del 10 % superior al avalúo catastral, donde no sólo se considere el estipendio de la infraestructura de la construcción material, sino también los efectos sociales, psicológicos y afectivos, ya que la limitación y despojo a la propiedad es definitiva y en su generalidad, este aspecto no puede ser valorizado o cuantificado, puesto que la indemnización debe ser justa y equitativa, donde se refleje la satisfacción íntegra y efectiva del expropiado en cumplimiento a la institución del artículo 323 de la Constitución, que dificulte la afectación a los derechos fundamentales como el derecho de propiedad, el debido proceso, seguridad jurídica, tutela judicial efectiva y la justa valoración y pago, ya que en presente existe un límite para el avalúo sobre los bienes expropiados por parte del Estado, carente de cumplir con el justo precio en la actualización del avalúo catastral art 139 del código orgánico territorial, ya que para esto se debe esperar cada cuatro años.

RECOMENDACIONES

Actualización del sistema en el Departamento de Catastros y Avalúos de los GAD de Guayaquil para que de esta manera el propietario no resulte afectado en el acto de expropiación.

En el proceso de reformas de las distintas Ordenanzas sea el propietario quien resulte beneficiado de cada actualización más no la conveniencia del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil y de los distintos cantones del País.

Que se respete el justo precio del propietario del bien inmueble y no se vulnere los derechos consagrados en la Constitución.

La mediación sea el medio más factible para resolver cualquier indisposición entre propietario y el estado, así evitar anomalías en las decisiones de los jueces y posteriores suspensiones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albán, H. (2005). El Peritaje en el Derecho. Quito, Ecuador: Pedro Jorge Vera.
- Alessandri Rodríguez, A. (1983). Teoría de las Obligaciones, Derecho Civil. Bogotá: Librería del Profesional.
- Alfaro Ibagón, F. (1986). El Proceso de Expropiación. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana: Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas.
- Alonso Más, M. J. (1998). La Solución Justa en las Resoluciones Administrativas. España: Universitat de Valencia.
- Asamblea Nacional Constituyente Francesa. (1789). Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Francia.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1998). Constitución de la República del Ecuador . Quito: Registro Oficial 1 del 11 de agosto 1998.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Quito: Registro Oficial No. 449, 20 octubre 2008.
- Asamblea Nacional. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 46, 24 junio 2005.
- Asamblea Nacional. (2008). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 395, 04 agosto 2008.
- Asamblea Nacional. (2009). Reglamento Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 588, 12 mayo 2009.
- Asamblea Nacional. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 3030, 19 octubre 2010.
- Asamblea Nacional. (2015). Código Orgánico General del Procesos COGEP. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 506, 22 mayo 2015.
- Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 790, 05 julio 2016.
- Asamblea Nacional. (2017). Código Orgánico Administrativo. Quito: Registro Oficial.
- Asamblea Nacional. (2019). Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 460, 03 abril 2019.
- Azcargorta, M. (2000). Derecho de Propiedad. Piura: UNP.
- Beird, O. (2015). La expropiación ante la propiedad privada. México: Atenea .
- Bernal Torres, C. A. (2006). Metodología de la Investigación. Colombia: Pearson Educación.

Blanquer, D. (2007). Curso de Derecho Administrativo I, Los Sujetos y la Actividad. España: Tirant lo Blanch.

Cabanellas, G. (1993). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual . Argentina: Editorial Heliasta S.R.L. [Undécima Edición].

Caso Expropiación HIDROLITORAL EP, Sentencia No. 120-2011/0342-2011 (Corte Provincial de Los Ríos, Sala Especializada de lo Penal Colusorio y Tránsito Octubre 10, 2011).

Caso Expropiación seguida por GADMC Cayambe contra L.Y.J.G, Sentencia No. 0566-2010 (Corte Nacional de Justicia, Sala Civil Mercantil y Familia octubre 05, 2010).

Caso Fábrica de Chorzów (Alemania Polonia) (Corte Permanente de Justicia Internacional [PCIJ] septiembre 13, 1928).

Caso GAD Distrito Metropolitano de Quito vs Jorge Enrique Mera Marín y Enma María Angélica Pinto Yáñez, Sentencia No. 173-2010 - Expediente Casación No. 173 (Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil Mercantil y Familia Registro Oficial, Edición Especial No. 23 de 16 de julio de 2013).

Caso I. Municipio Metropolitano de Quito vs Ángel Almeida Guzmán y otros, Sentencia No. 09-203 (Corte Suprema de Justicia, Primera Sala Civil y Mercantil Mayo 26, 2003).

Caso Ivcher Bronstein vs Perú (Corte Interamericana de Derechos Humanos Febrero 6, 2001).

Caso Justa Valoración en el Proceso Expropiatorio, Sentencia No. 505-99 (Corte Suprema de Justicia, Primera Sala Civil y Mercantil octubre 06, 1999).

Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, Sentencia No. Serie C No. 222 (Corte Interamericana de Derechos Humanos [Corte IDH] mayo 06, 2008).

Cedeño, M. (2015). Manejo del derecho ante la propiedad de dominio. Quito: Flacso Publicaciones.

Cigüenza, H. (2015). La expropiación forzosa. México: Team. Código Napoleónico. (1804).

Congreso Nacional. (1830). Constitución del Estado del Ecuador. Quito: Registro Oficial.

Congreso Nacional. (1967). Constitución Política del Ecuador. Quito: Registro Oficial.

Consejo de la Judicatura, Ecuador. (2019). Dirección Nacional de Estudios. From

Convención Americana sobre Derechos Humanos. (1969). Pacto San José. Costa Rica.

Corte Constitucional. (2017). Sentencia No. 009-17-SCN-CC. Quito: Corte Constitucional.

Corte Constitucional. (2021). Caso No. 28-21-CN. Quito: Corte Constitucional.

De Molina, L. (2011). La Teoría del Justo Precio. Madrid, España: Edición preparada por Francisco Gómez Camacho, MAXTOR.

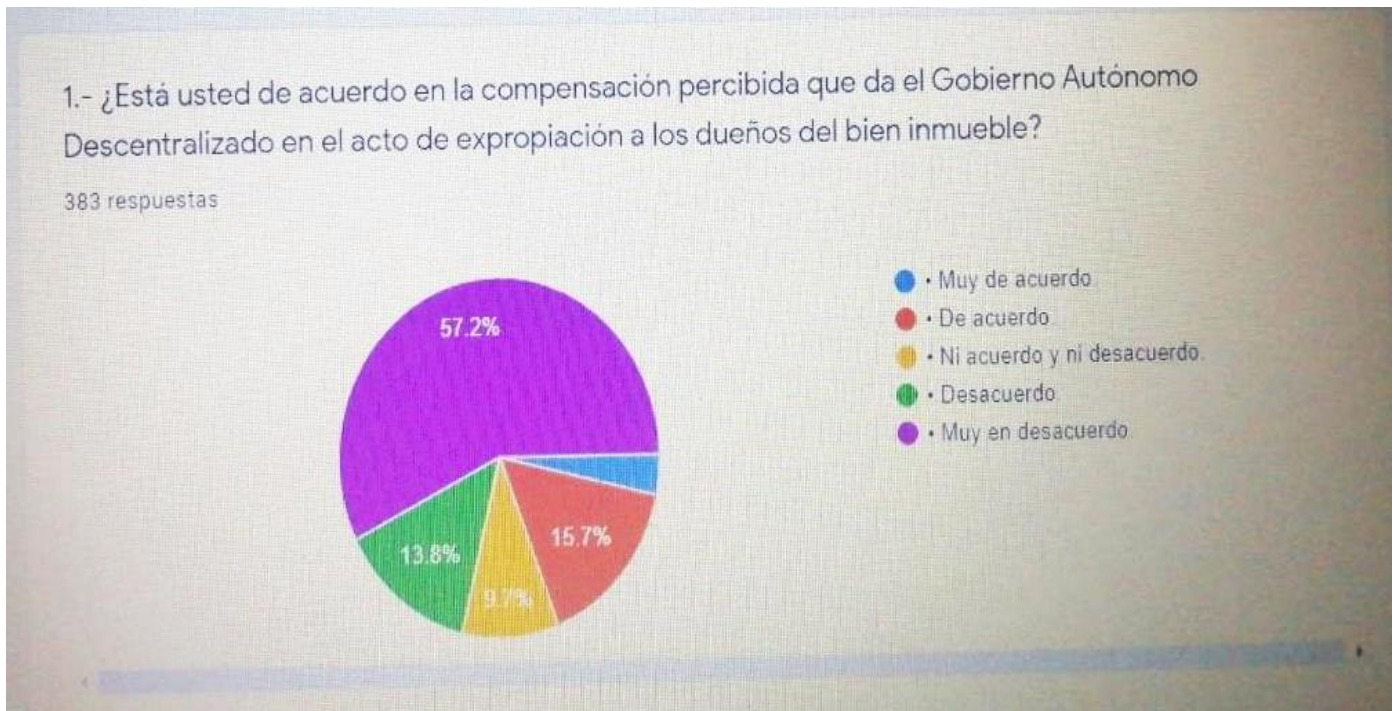
Dromi, R. (1998). Tratado de Derecho Administrativo. Buenos Aires: Francesa.

- Engels, F. (2008). *El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado*. Madrid, España: Alianza Editorial S.A.
- Enríquez de Salamanca, L. (1973). *Naturaleza y Alcance de la Expropiación por razones de Urbanismo*. Madrid, España: Instituto de Estudios de Administración Local.
- Entrena Cuesta, R. (1994). *CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO*. Madrid: Librería Tecnos.
- Escobar, G. (2009). *El Patrimonio Público*. Quito: Intercolex.
- Expropiación por Motivos de Utilidad Pública o Interés Social, Sentencia C-1074/02 (Corte Constitucional de Colombia diciembre 04, 2002).
- Ferrajoli, L. (2008). *Democracia y Garantismo*. Madrid: Trotta S.A.
- García de Enterría, E. (2006). *Los Principios de la Nueva Ley de Expropiación Forzosa*. España: Aranzad.
- Grijalva, F. (2012). *Elementos de la propiedad*. Argentina: Milenium.
- Guerra Palacios, D. (1995). *El Proceso Expropiatorio en el Derecho Municipal Ecuatoriano*. Quito: TRAMA.
- H. Congreso Nacional. (2005). *Código Procedimiento Civil*. Quito: Registro Oficial.
- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Interamericana Editores.
- Hernández, S. (2014). *La reforma agraria y la expropiación de las tierras*. Quito. https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/INFORME_ESTADISTICO_JURISDICCIONA_L%20ANUAL_2019.pdf
- Jaramillo, A. (1996). *Introducción al Derecho*. Quito, Ecuador: Pudeleco Editores S.A.
- Kelsen, H. (1995). *Teoría General del Derecho y del Estado*. México DF: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Klose, S. (2010). *Evolución de los Derechos de la propiedad*. México: Paraseo.
- Larrea, J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- López, F. (2006). *El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión)*. Madrid, España: Real Centro Universitario. doi:1133-3677
- López-Nieto y Mallo, F. (2007). *Manual de Expropiación Forzosa y Otros Supuestos Indemnizatorios*. Las Rosas, España: El Consultor de los Ayuntamientos. doi:9788470524196
- Miguel-Mota, J. I., Robledo Hernández, R., Torijano, E., & De Dios, S. (2012). *Historia de la Propiedad, La Expropiación*. Salamanca, España: Universidad de Salamanca.

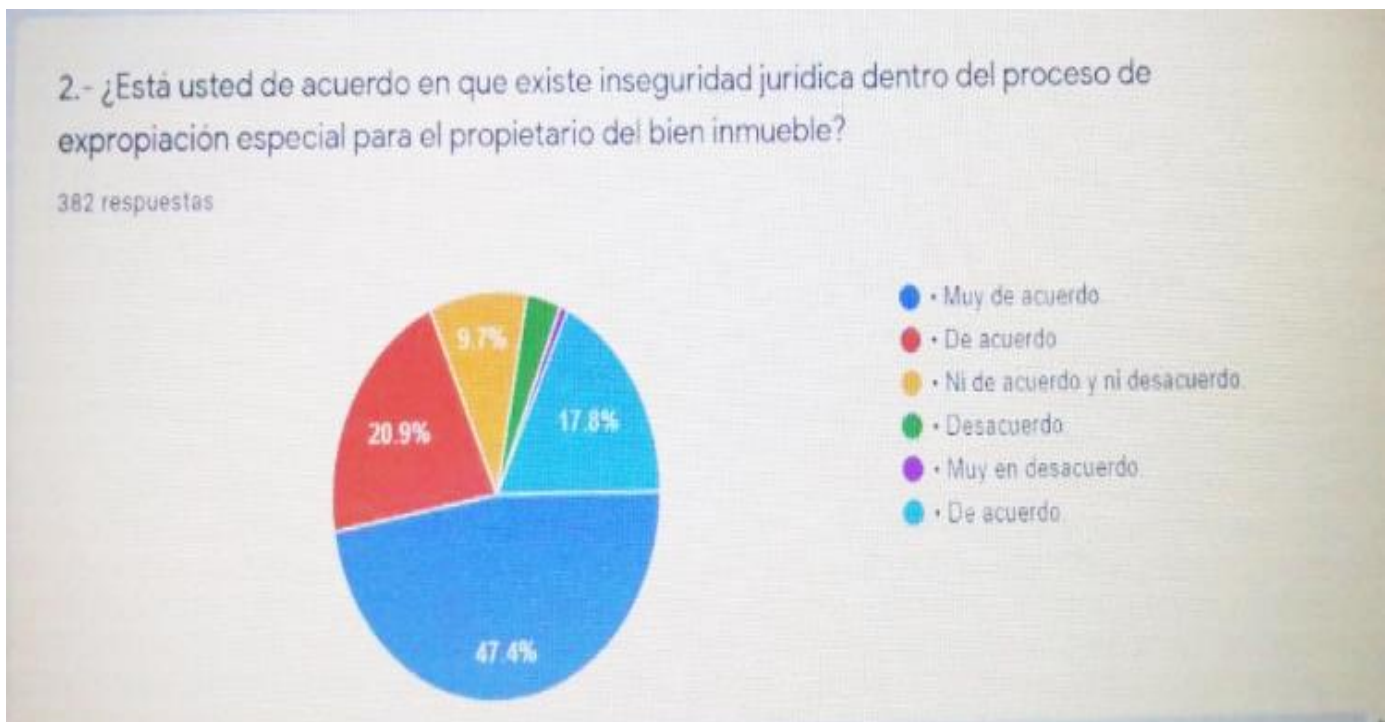
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI. (2020). Norma Técnica para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración. Quito: Registro Oficial Edición Especial No. 764, 10 julio 2020.
- Morán Delgado, G. (2010). Metodos de Investigación. Mexico: Pearson Educación.
- Nash Rojas, C. (II Edición Junio 2009). Reparaciones ante la Corte Interamericana de Derechos Humanos 1988 - 2007.
- Ossorio, M. (1994). Diccionario Jurídico. Buenos Aires: Heliasta.
- Procuraduría General del Estado. (2018). Inmueble Declarado de Utilidad Pública: Ocupación Inmediata [OF PGE No. 00723]. Quito: Registro Oficial No. 228, 24 abril 2018.
- Procuraduría General del Estado. (2019). Expropiación, Avalúo y Deducción de Valores de Plusvalía [OF PGE No. 05841] . Quito: Registro Oficial No. 71, 30 octubre 2019.
- Procuraduría General del Estado. (2019). Pago de Indemnización por Uso y Goce de Predios [OF PGE No. 02925]. Quito: Registro Oficial No. 469, 16 abril 2019.
- Real Academia Española. (2014). Diccionario de la Lengua Española. Bogotá: Planeta Colombiana S.A.
- Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos, Sentencia 56/83 (Asamblea General de las Naciones Unidas [AGNU] diciembre 12, 2001).
- Rojas Soriano, R. (2010). Métodos para la investigación social. México: Plaza y Valdez.
- Salinas, P. J. (2013). Metodología de la investigación científica. Mérida: Universidad de los Andes.
- Salomón, M. (2006). Consideraciones Generales sobre la Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social en El Derecho Administrativo Venezolano en los Umbrales del siglo XXI. Caracas: Jurídica Venezolana.
- Serrano, J. M. (2003). El Derecho de propiedad, la Expropiación y la Valoración del Suelo. Navarra, España: Arazadi .
- Suing, J. (2010). Los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Villabella Armengol, C. (2014). Investigación y comunicación científica en la ciencia jurídica. México: Universidad Centroamericana.

ANEXOS

Preguntas de encuesta



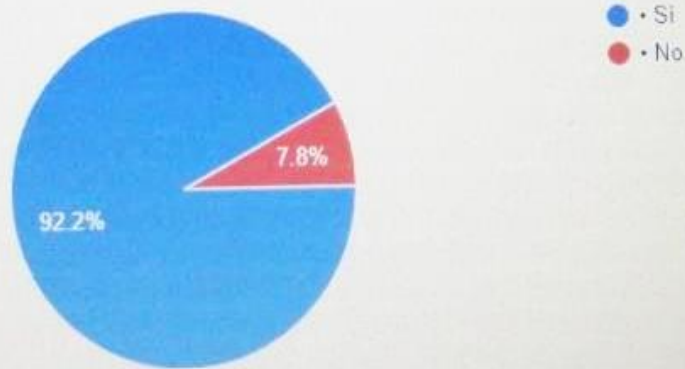
Pregunta I



Pregunta II

3.- ¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje que emplea el registro de la propiedad para el pago?

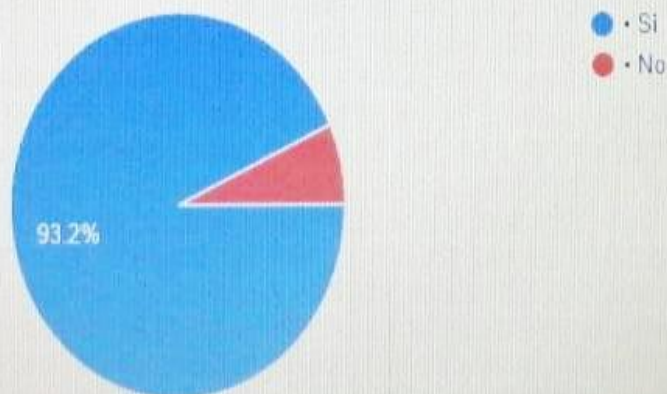
383 respuestas



Pregunta III

4.- ¿Está Usted de acuerdo con el hecho de que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario?

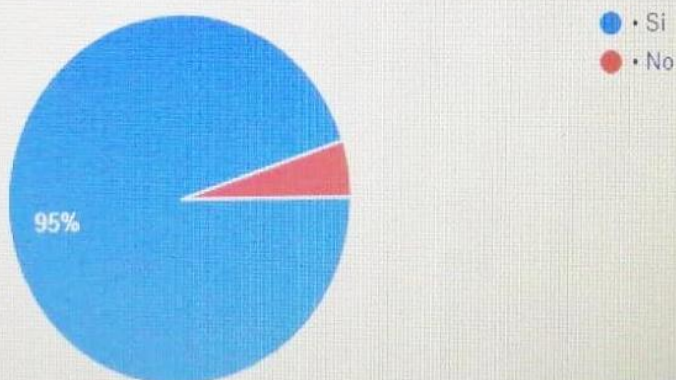
382 respuestas



Pregunta IV

5.- ¿Está usted de acuerdo que, si se reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo correspondiente a expropiaciones sobre el valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso?.

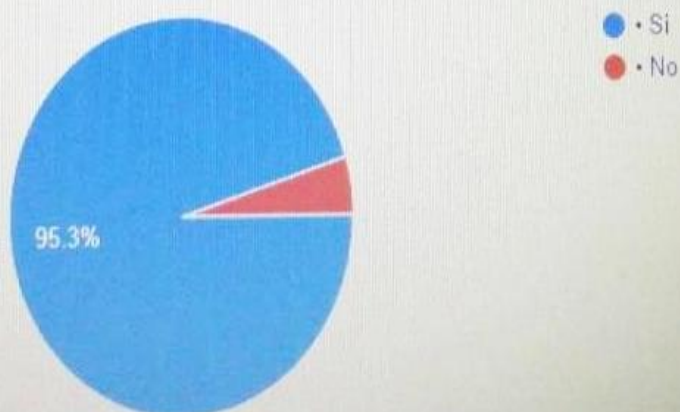
382 respuestas



Pregunta V

6. ¿Está usted de acuerdo que, se debe reforma la ordenanza municipal de REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y NORMAS GENERALES APLICABLES AL PROCESO DE TITULARIZACIÓN, en lo que responde al valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso?.

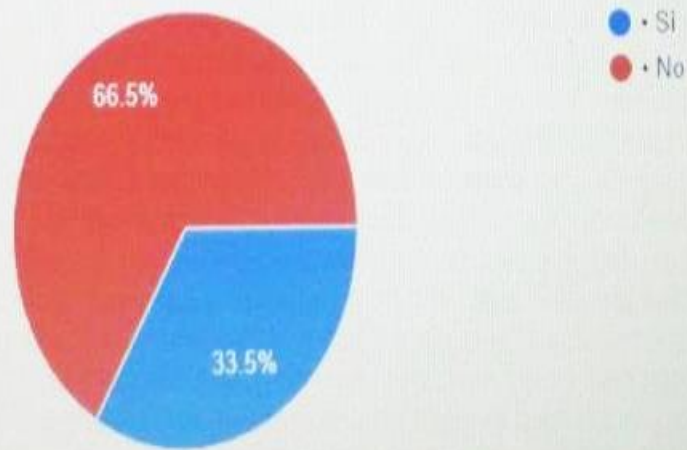
383 respuestas



Pregunta VI

7. Usted ha leído u investigado acerca de los impagos que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil a los dueños de los bienes inmuebles expropiado del Noroeste de pascuales donde se construye la urbanización "Mi lote 2"

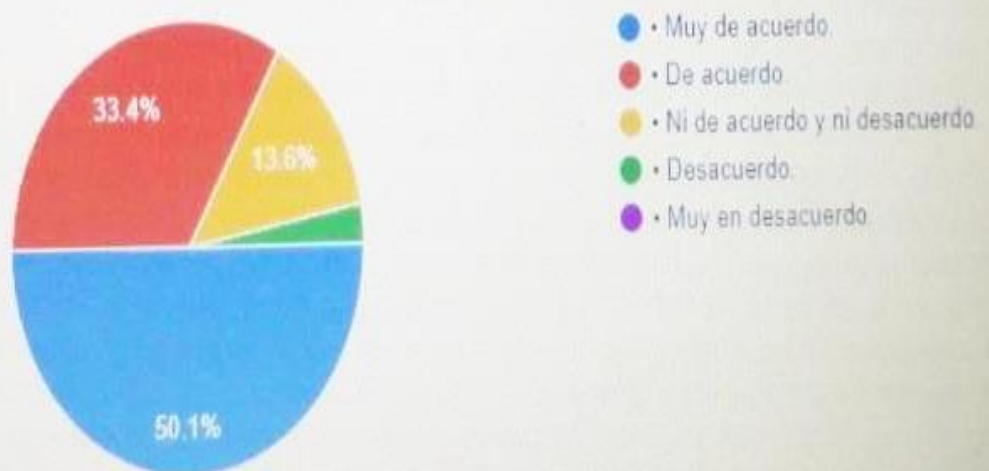
382 respuestas



Pregunta VII

8. ¿Considera usted que ha sido vulnerado el derecho al precio justo a los dueños del bien inmueble en el sector del Noroeste de pascuales ?

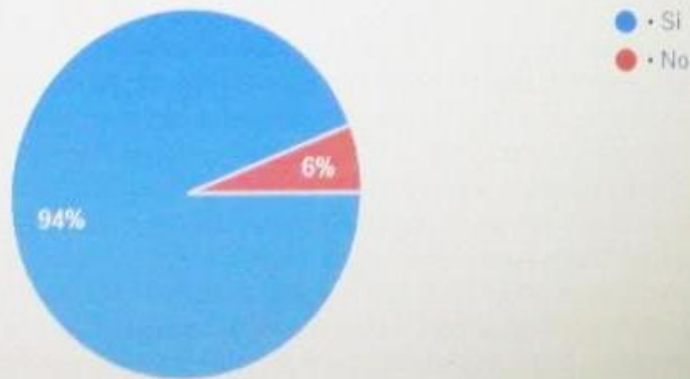
383 respuestas



Pregunta VIII

9. ¿Considera usted que la ubicación del bien inmueble que van a expropiar para utilidad pública debe ser bien pagado, y no como lo dice la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública?

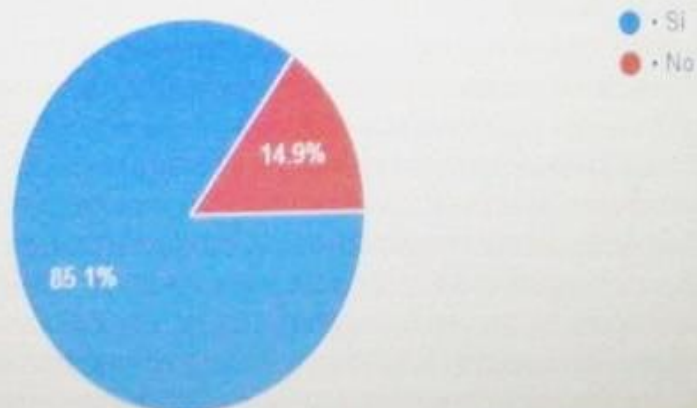
383 respuestas



Pregunta IX

10. ¿Considera usted que la mejor via para terminar el conflicto por pago de consignación debería hacerse en una sala de Mediación?

383 respuestas



Pregunta X

Entrevistas



Imagen 1.- Entrevista al Abg. Mauricio Geovanny Del Pozo



Imagen 2.- Entrevista al Abg. Jorge Giuseppe Garibaldi Párraga

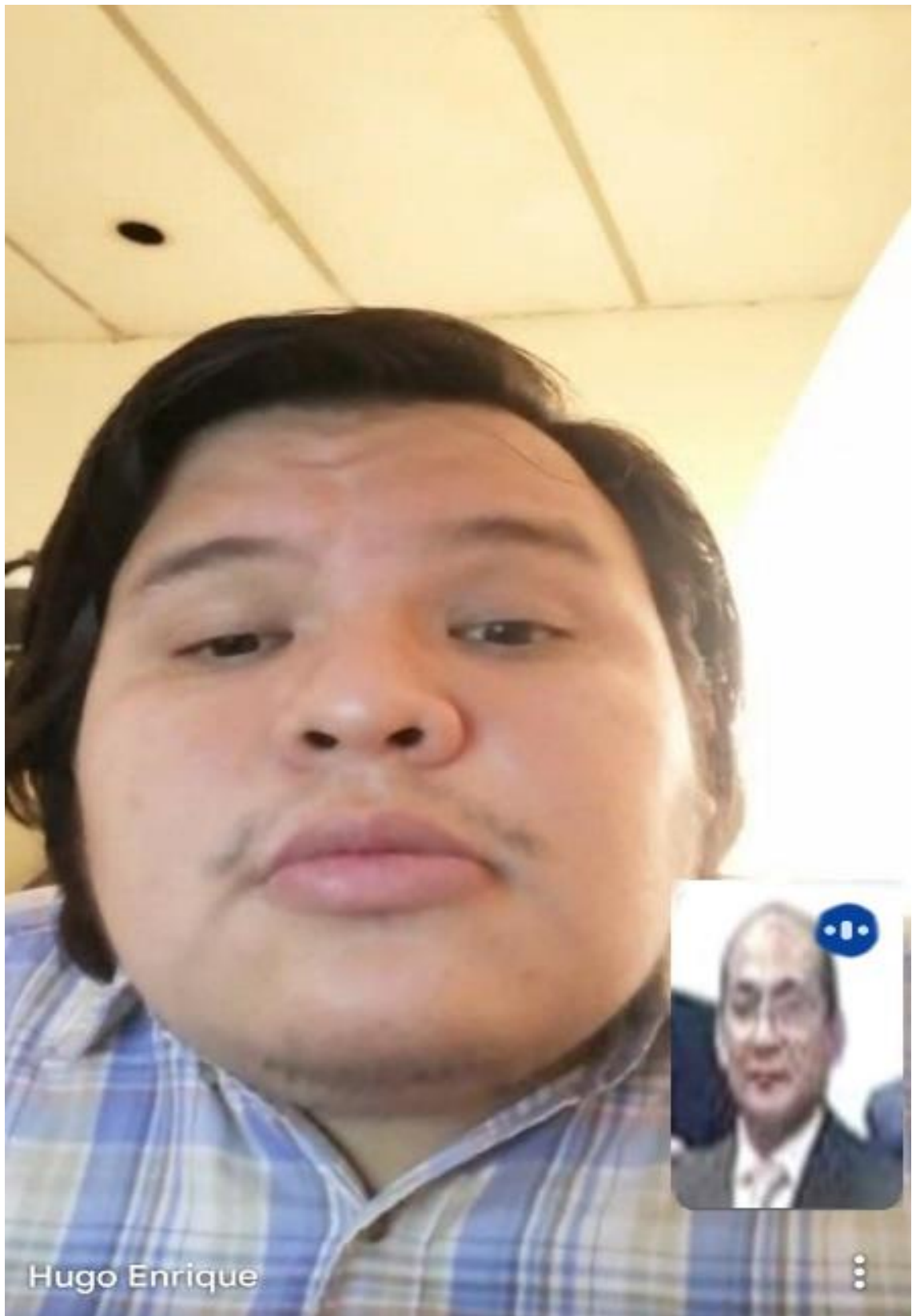


Imagen 3.- Entrevista al Abg. Washington Utreras



Imagen 4.- Entrevista al Abg. Rafael Valle Salazar



Imagen 5.- Entrevista al Abg. Milton Ocaña