



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**El injusto precio en las expropiaciones en el Ecuador**

**AUTOR (ES):**

**Avilés Cevallos, César Alain**

**Calvas Carrillo Frank Israel**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado de los  
Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**

**TUTOR:**

**Ab. Ricky Jack Benavides, (Mgs)**

**Guayaquil, Ecuador 13 de septiembre 2021**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Avilés Cevallos César Alain y Calvas Carrillo Frank Israel**, como requerimiento para la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.

**TUTOR (A)**

---

**. Ab. Ricky Jack Benavides, (Mgs)**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

---

**Ab. Lynch de Nath, María Isabel**

**Guayaquil, a los 13 días del mes de Septiembre del año 2021**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y

POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Nosotros, Avilés Cevallos Cesar Alain y Calvas Carrillo Frank Israel**

**DECLARAMOS QUE:**

El Trabajo de Titulación, **El injusto precio en las expropiaciones en el Ecuador**, previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del año 2021**

---

**Avilés Cevallos César Alain**

**LOS AUTORES**

---

**Calvas Carrillo Frank Israel**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Nosotros, **Avilés Cevallos César Alain** y **Calvas Carrillo Frank Israel**

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **El injusto precio en las expropiaciones en el Ecuador**, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del año 2021**

LOS AUTORES

---

**Avilés Cevallos César Alain**

---

**Calvas Carrillo Frank Israel**

# INFORME DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, document details are shown: 'Documento' is 'TESIS CAPITULO 2 AVANCE FINAL 3.docx (D111721111)', 'Presentado' is '2021-08-26 15:25 (05:00)', 'Presentado por' is 'cesar.aviles01@cu.ucsg.edu.ec', 'Recibido' is 'maritza.reynoso.ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje' is 'Tesis César Avilés y Frank Calvas' with a link to 'Mostrar el mensaje completo'. A yellow highlight indicates '1% de estas 13 páginas, se componen de texto presente en 1 fuentes.' On the right, the 'Lista de fuentes' tab is active, showing a table with columns 'Categoria' and 'Enlace/nombre de archivo'. One source is listed: 'https://core.ac.uk/download/pdf/47251337.pdf'. The bottom toolbar includes icons for document operations and a status bar with '0 Advertencias', 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

**Ab. Ricky Jack Benavides Verdesoto, (Mgs) Docente Tutor**

**Avilés Cevallos Estuardo Alain**

**Calvas Carrillo Frank Israel**  
**Estudiante**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

---

**AB.XAVIER ZAVALA EGAS, DR.  
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA**

---

**AB. MARITZA GINETTE REYNOSO GUATE  
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA**

---

**AB. Oponente**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Facultad: Jurisprudencia Carrera: Derecho Periodo: UTE A-2021

Fecha: 3 de Septiembre de 2021

ACTA DE INFORME FINAL

El bajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación: **El injusto precio en las expropiaciones en el Ecuador**, elaborado por las estudiantes **AVILÉS CEVALLOS CÉSAR ALAIN Y CALVAS CARRILLO FRANK ISRAEL**, certifica que durante el proceso de acompañamiento los estudiantes han obtenido la calificación de **10 (DIEZ)**, lo cual las califica como **APTOS PARA LA SUSTENTACIÓN**.

Ab. Ricky Jack Benavides Verdesoto, (Mgs) Docente Tutor

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por sus bendiciones y permitirme culminar la carrera; y a mis padres por su apoyo incondicional.

**César Avilés Cevallos**

Siempre primero a Dios, porque sin sus bendiciones culminar esta etapa de mi vida no habría sido posible.

A mi familia, por cuanto han sido ellos el pilar fundamental de mi vida y mi constante apoyo.

**Frank Israel Calvas**



## **DEDICATORIA**

Este trabajo de titulación se lo dedico mis padres y familia, por su apoyo incondicional, esto es para ustedes.

**Cesar Avilés Cevallos**

Dedico este trabajo de titulación a mis padres, Wilson e Ivonne, porque todo lo que soy y seré en mi vida será siempre por y para ellos.

**Frank Calvas Carrillo**

## INDICE GENERAL

<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>VIII</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>IX</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>XI</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>XII</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>1. CAPITULO I.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Antecedentes en el Ecuador.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Definiciones.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.2 Función social de la propiedad.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.2 Expropiación.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Elementos de la expropiación.....</b>	<b>8</b>
<b>2. CAPITULO II.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 El justo precio.....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Justo precio en la legislación ecuatoriana .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2.1 Mejoras .....</b>	<b>19</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>22</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>23</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>24</b>
<b>DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN .....</b>	<b>26</b>

## RESUMEN

El objetivo del presente trabajo de titulación es demostrar que la indemnización que recibe el sujetopasivo en los procesos de expropiación, no responde verdaderamente a los criterios de justa valoración, indemnización y pago establecidos en la Constitución del Ecuador, ni corresponde verdaderamente a un supuesto justo precio al que hace referencia la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, esto por el motivo de que la mencionada ley, que es la encargada a día de hoy de, regular esto, es muy poco flexible al momento es establecer en base a que parámetros se calculará dicho justo precio, ya que únicamente para el efecto se tendrá en cuenta lo que conste como documentación en los registros de la oficina de avalúos correspondiente.

Al ser este el único parámetro a tomar en cuenta, el denominado justo precio que debe recibir el expropiado resulta incongruente con los parámetros de justicia establecidos en nuestra Constitución, pues no se realiza una actual valoración de las condiciones en las que se encuentra el bien, y resulta lesivo a los intereses del expropiado que se realice una valoración de documentosavalúos que muy posiblemente no se encuentran acorde a la situación actual y real del inmueble,pues difícilmente dicha valoración será justa si toma en cuenta documentos que no están actualizados, lo que además vulnerará de cierta forma el derecho de propiedad del particular y las garantías establecidas en nuestra Constitución de la Republica como ley suprema.

***Palabras Clave: Justo Precio, Justa Valoración, Utilidad Pública, Peritos***

## **ABSTRACT**

The objective of this degree work is to demonstrate that the compensation received by the passive subject in the expropriation processes, does not truly respond to the criteria of fair valuation, compensation and payment established in the Constitution of Ecuador, nor does it truly correspond to a supposed fair price referred to in the Organic Law of the National Public Procurement System. This is due to the fact that the mentioned law, which is currently in charge of regulating this matter, is not very flexible at the moment of establishing the parameters on the basis of which said fair price will be calculated, since only what is recorded as documentation in the records of the corresponding appraisal office will be taken into account for this purpose.

Since this is the only parameter to be taken into account, the so-called fair price to be received by the expropriated is incongruent with the parameters of justice established in our Constitution, since there is no current valuation of the conditions in which the property is found, and it is detrimental to the interests of the expropriated party that a valuation of documents appraisals is made that very possibly are not in accordance with the current and real situation of the property, since such valuation will hardly be fair if it takes into account documents that are not updated, which also violates in a certain way the right of property of the individual and the guarantees established in our Constitution of the Republic as supreme law.

***Key words: Fair Price, Fair Valuation, Public Utility, Appraisers***

## INTRODUCCIÓN

En un Estado de derechos y justicia como el nuestro, la constitución de la Republica garantiza el derecho a la propiedad de los ciudadanos, no obstante, este derecho real de dominio tiene una limitación, y esta es la expropiación que como lo establece también la Constitución, se da siempre por motivos de utilidad pública o interés social, pues el derecho de propiedad según mandato constitucional debe cumplir una función social.

En aquel sentido la legislación ecuatoriana, establece que, en compensación a esa carga sufrida por el administrado, este debe ser indemnizado con lo que nuestra normativa llama el justo precio, además de ser este uno de los elementos esenciales de la expropiación según la doctrina; esta indemnización debe cumplir criterios de justicia establecidos en la Constitución.

Sin embargo, de aquello en el presente trabajo de investigación, se analizará y concluirá si la indemnización que realiza el Estado ecuatoriano a los expropiados responde realmente a una indemnización justa, para lo cual tomaremos en cuenta los parámetros establecidos por la normativa vigente para calcular el justo precio en los procedimientos de expropiación y de esta forma determinar si existe una vulneración al derecho de propiedad privada.

Por lo tanto, se realizarán 2 capítulos dentro de los cuales, en el primer capítulo, se analizarán cuestiones previas y necesarias para el correcto entendimiento de esta figura jurídica, mientras que en el segundo capítulo, se abracará la problemática en cuestión en lo correspondiente al justo precio en nuestra legislación, así como aspectos del proceso de expropiación en el Ecuador, para culminar con las conclusiones y recomendaciones.

# **1. CAPITULO I**

## **1.1 Antecedentes**

Los primeros rasgos respecto a la figura de la expropiación datan del Derecho Romano, y a pesar de que no existían en aquella época textos expresos en los que se la reconociera, pues las obras realizadas por el pueblo como acueductos, puentes, así como la herencia arquitectónica de los pueblos de la antigua Roma, suponían que en algunas ocasiones los particulares que ostentaban un legítimo derecho de propiedad sobre un bien inmueble debían ceder esa propiedad para satisfacer una necesidad de los demás ciudadanos, esto es, una necesidad colectiva.

Uno de los primeros países en incluir dentro de su legislación preceptos relativos a la expropiación fue Francia que, a finales del siglo XVII y a principios del siglo XIX como consecuencia de la Revolución Francesa expidió varios documentos de magna importancia, entre los que destaca la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789, incluida como preámbulo en las Constituciones Francesas de 1791 y 1793. Esta Declaratoria en su artículo 17 reconoce a la propiedad como un derecho inviolable y sagrado que podía ser privado solo si una necesidad pública legalmente comprobada lo amerita y previo justo pago indemnizatorio.

Para comprender a la expropiación como institución jurídica, es menester comprender que toda operación de una obra pública supone la disposición y utilización de cosas muebles o inmuebles que pueden estar tanto en el dominio público como privado, este último es el que origina la expropiación, pues la expropiación supone un derecho previo de propiedad.

## 1.2 Antecedentes en el Ecuador

A lo largo de nuestra historia como República nuestras constituciones han garantizado el derecho a la propiedad de los particulares, no obstante, desde épocas tempranas, esta propiedad podía verse afectada si el bienestar colectivo o los problemas de la vida urbana así lo requerían.

Luego de nuestra separación de la Gran Colombia, la primera Constitución Política que se redactó fue la del año de 1830, en la que se reconocía el derecho a la propiedad y se introducía a breves rasgos el concepto de expropiación, pues, se lo concebía de una manera distinta a la que conocemos hoy en día, puesto que se establecía que se necesitaba la previa autorización del propietario del bien que sería utilizado.

En la Constitución Política de 1835, ya se introducirían supuestos necesarios para que se pueda expropiar, como el de declaratoria de utilidad pública previamente calificada por la ley y el pago indemnizatorio al afectado, siendo estos supuestos que si bien es cierto fueron evolucionando, perduraron en el tiempo.

Posteriormente iniciando con la Constitución de 1929 se comenzó a conciliar el derecho de propiedad con los conceptos o funciones sociales que este debe cumplir, pues se establecía que se podía restringir este derecho siempre que así lo exija las necesidades o el desarrollo social.

Estos conceptos y nociones perduraron en el tiempo, pues las siguientes Constituciones continuaron garantizando las garantías generales sobre el derecho a la propiedad, llegando hasta nuestra carta magna vigente del año 2008 en la que se establece la inviolabilidad de este derecho fundamental disponiendo en su artículo 323 que exclusivamente el Estado y sus instituciones tienen la potestad de expropiar por causas de utilidad pública y cuando el fin sea el desarrollo colectivo. En este sentido nuestra Carta magna, vigente a día de hoy en su artículo 323 establece:

“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”.  
(Constitución de la República del Ecuador , 2020)

## **1.3 Definiciones**

### **1.3.1 Propiedad**

La expropiación como institución jurídica de derecho público no es posible analizarla sin antes estudiar el concepto de propiedad, pues es justamente la función social de este último el presupuesto necesario que da vida a la figura que es objeto del presente trabajo.

“La expropiación, en su complejidad jurídica, tiene relación directa con la propiedad, como derecho real y bien corporal con la función social que debe cumplir con los criterios de utilidad pública o interés social y equidad (...)” (Solano , 2004, pág. 63)

Ahora bien, es menester, entonces definir lo que es el derecho de propiedad, y para esto tomamos la definición que nos aporta Claro Solar, (1979):

La propiedad expresa la idea del poder jurídico más completo de la persona sobre una cosa; y es, por lo tanto el derecho real en virtud del cual una cosa se halla sometida, de una manera absoluta y exclusiva, a la voluntad y acción de una persona. Este derecho, cuando es perfecto y completo, encierra eminentemente todos los otros derechos reales, que pueden ser considerados como simples emanaciones suyas. (pág. 325)

Por otro lado Cabanellas, (2003) lo conceptualiza de la siguiente manera: “es el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad”(pág. 246)

Mientras que nuestro código civil en su artículo 559 establece respecto al derecho de propiedad: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”.

Se puede concluir de las definiciones acotadas que todas coinciden en que la propiedad es bien el dominio o el poder absoluto que se constituye según la ley en un derecho real que se



tiene sobre una cosa determinada, la cual faculta a quien ostenta ese derecho de disponer a su conveniencia o libre voluntad sobre aquella cosa.

Se torna importante analizar los conceptos anteriores pues, la expropiación puede ser vista como una limitación a ese poder que conlleva la propiedad que las personas o particulares ejercen sobre sus cosas.

### **1.3.2 Función social de la propiedad**

Incluso constitucionalmente se le ha atribuido esta función social al derecho de propiedad que ejercen los particulares, y esta función se refiere básicamente a que cuando el Estado considere que para un beneficio colectivo o el bienestar social sea necesario intervenir y limitar la propiedad de alguien, se lo hará, por mandato constitucional.

En este sentido y para explicar de mejor manera tomamos lo que el autor Jairo Solano (2004) nos comenta al respecto en su obra Derecho Administrativo:

En definitiva, la propiedad privada, desde el punto de vista de prevalencia del interés general y de la concepción funcionalista o solidarista, es susceptible de expropiación, extinción de dominio por abandono, etc.; este debe ser, en rigor político-jurídico, el carácter que cualifica a la propiedad privada, (...). Dentro de este marco la propiedad cumple una función social, que implica obligaciones, relacionadas con el logro de los fines del Estado que apuntan al bien común. (pág. 71)

Esta figura jurídica que es la expropiación es tal vez el más claro ejemplo de que el interés particular está en muchas ocasiones subordinado al interés particular, tal como lo comenta el autor a quien hacemos referencia.

Es válido destacar también que esto no solo ocurre solo con la expropiación, también ocurre cuando por ejemplo, se te impone una servidumbre o cuando un bien que nos pertenece es ocupado de manera temporal por algún trabajo encaminado a brindar un servicio público.

### 1.3.2 Expropiación

Si bien es cierto esta figura se encuentra introducida en varios cuerpos normativos de nuestro ordenamiento jurídico, también es cierto que en ninguno de estos encontramos una definición clara, por lo que en los párrafos que suceden a este, analizaremos su origen etimológico, y también definiciones que varios autores han aportado a la academia.

Etimológicamente la palabra expropiación proviene del latín *ex*: fuera o *excluire* y *propius*: propio; por lo que en un sentido natural, podríamos decir que expropiación quiere decir a breves rasgos, *excluire* a alguien de lo que le es propio, tomando como propio lo que nos pertenece, como lo son las cosas o los bienes.

“La expropiación consiste en la apropiación de un bien por el Estado, por razones de utilidad pública, mediante el pago de una justa indemnización” (Borda, 2006, pág. 349).

Por su parte Roberto Dromi, (2015) nos aporta una definición que considero muy acertada, al respecto nos indica que la expropiación es:

El instituto de derecho público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única. (pág. 176)

En ese sentido, el autor Manuel María Díez, (1969) en su obra *Derecho Administrativo* nos comenta:

Podríamos decir que la expropiación es un procedimiento de derecho público, por el cual el Estado, obrando unilateralmente, adquiere bienes de los particulares para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, y mediante el pago de una indemnización justa y previa. (pág. 230)

En base a las citas arriba acotadas, estos autores tienen varios puntos en los que coinciden, pues está la concepción común de que la expropiación es una institución cuya naturaleza jurídica recae en el derecho público, pues es el Estado el único que puede expropiar bienes a los particulares

siempre, que sea previamente declarada la utilidad pública de dichos bienes pues, es este el requisito previo mas importante.

Ademas, sin lugar a dudas esta figura si constituye una limitación al legitimo derecho de propiedad, a pesar de la funcion social que esta pueda cumplir, pues al ser el Estado a traves de sus prerrogativas el que obra unilateralmente, no puede existir oposicion por parte de quien se veraprivado de su propiedad.

No obstante, a pesar de aquello y como lo mencionan todas las definciones citadas anteriormente, siempre se le debe pagar una justa indemnización al afectado, pero este precio nosiempre es el adecuado y aunque este precio sea justo, la limitación no cesa, pues la propiedad pasa de un dominio privado, a un dominio publico a favor una colectividad.

## **1.4 Elementos de la expropiación**

Hay 6 elementos esenciales en el proceso de expropiación: “el primero es el motivo de utilidad pública de interés social; el segundo es el bien expropiable; el tercero los sujetos de la expropiación; el cuarto el procedimiento; el quinto la indemnización; y, sexto el acto administrativo autónomo”. (Solano, La Expropiación , 2004, pág. 239)

El primer elemento la declaración de utilidad pública o intereses social hace referencia a que el legislador debe regular y no permitir que expropien en base a motivos discrecionales, al contrario, debería ser cuando sea de importancia o beneficio su declaración de utilidad pública o intereses social.

El segundo elemento es el bien expropiable también llamado elemento objetivo, ya que este es el objeto físico sobre el cual va recaer la expropiación, la propiedad o bien inmueble ya sea en sutotalidad o parcialidad, y los derechos que estos tengan.

Cuando no se expropia la totalidad de un predio, se puede efectuar de forma parcial, pero si la parte no expropiada queda muy afectada para su posterior explotación o uso, el propietario a petición de parte pedirá a la administración que expropie la parte faltante. Por lo que la doctrina nos dice:

Cuando se expropia parcialmente un inmueble, la fracción no expropiada puede que quede inservible o muy perjudicada. Para esos casos suele establecerse que el propietario tiene derecho a exigir que la administración adquiera la totalidad del bien. (...). La solicitud de expropiación total es una facultad del expropiado y la administración no puede imponerla: (...). El requerimiento del propietario obliga a la administración a expropiar en su totalidad el inmueble. (Soyagués, 1963, págs. 407-409)

El tercer elemento tenemos a los sujetos de la expropiación, o también llamado elemento subjetivo, en este encontramos el expropiante como sujeto activo, el expropiado como sujeto pasivo, y la comunidad como sujeto beneficiario.

El sujeto activo en todos los casos de expropiación va a ser la administración ya que la potestad de expropiar solo la tiene el Estado y sus entidades públicas, esto debido a que la base de la expropiación es que prevalezca el interés general sobre el privado, y su fundamento son la utilidad pública o intereses social, “Solo en cabeza del estado reside la titularidad de la potestad expropiatoria, que ejerce por conducto de ciertas entidades estatales y no todas, determinadas por la ley a quienes se les atribuye la prerrogativa y no el derecho de expropiar” (Solano, La Expropiación , 2004, pág. 242)

El sujeto pasivo va ser el sujeto donde recaiga la expropiación, el titular del derecho de propiedad que va ser afectado por la expropiación ya sea persona natural o jurídica, pero no solo a ellos también se llama a los poseedores, o a los causahabientes.

El beneficiario por lo general va ser la comunidad ya que, en la generalidad de los casos las administraciones no expropián con la finalidad de aumentar su patrimonio o dominio estatal sino en base a motivos de utilidad pública e interés social de este modo, el beneficiario será la comunidad a la cual se destina, según el fin perseguido.

El cuarto elemento es el procedimiento, este se va dar conforme al régimen legal que lo va regular, e indiciar paso a paso como procederá de acuerdo a los principios de celeridad y economía procesal.

El quinto elemento y uno que tiene mucha relevancia es la indemnización, conocido también como el elemento material garantizador, este deberá obedecer a una determinación justa, esto

quiere decir que se pueda considerar un justo precio, que es el término que la ley usa para hacer referencia a la indemnización expropiatoria, la constitución hace referencia a esto.

La potestad suprallegal de expropiar la propiedad esta condicionada, en su generalidad al elemento garantizador de que el patrimonio del titular del derecho se mantenga incólume; (...). En terminos generales, la indemnización es una obligación del Estado de responder patrimonialmente, derivada no solo de la reiquisitoria por los daños antijuridicos que ocasione, sino tambien por los actos ilicitos que realice, y que, en los casos de expropiación, no necesita exigirse, sino que debe reconocerse como conditio sine qua non (Solano , 2004, págs. 247 y 248)

Como se destaca en la cita anterior el elemento de la indemnización, como garantizador, de que el patrimonio del expropiado no se vera alterado responde mas bien a una condición sine qua non, sin el cual la operación expropiatoria no pudise darse.

El sexto elemento es el acto administrativo, en la legislacion ecuatoriana definen lo que es acto administrativo de la siguiente manera, en elCodigo Organico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización en su art 364 “Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa”. (Codigo Organico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización, 2017, art. 364)

Esto quiere decir que el estado a traves de su entidades estatales son las que decretan y llevan a cabo la expropiacion, mediante un acto administrativo que debera ser debidamente fundamentoen los elementos ya previamente vistos.

## **2. CAPITULO II**

### **2.1 Declaratoria de utilidad publica**

Conocido es ya que en un Estado de derechos y justicia como el nuestro, la Carta Magna reconoce y garantiza el goce del derecho a la propiedad privada y en caso de afectación obliga al Estado a compensar dicha afectación, en aquel sentido, Jaramillo (2005, p. 348) comenta que como garantía del derecho a la propiedad en casos de expropiación se debe cumplir con estos dos requisitos; uno, que se lo realice debido a la utilidad pública o interés social; y dos el pago de la justa indemnización.

Entonces se habla de una doble vertiente de la expropiación ya que por un lado está la innegable función social que la administración cumple con esta figura, y de otro lado está la limitación, que el Estado tiene para con su administrado, pues toda potestad pública tiene su limitación, y por más que en este caso en razón de sus prerrogativas limita el derecho de propiedad, debe pagar lo que nuestra legislación denomina el justo precio.

La expropiación es una figura que ha sufrido diversos cambios a lo largo del tiempo, para el efecto es menester revisar la Ley Orgánica de Contratación Pública, (de aquí en adelante LOSNCP), la cual fue promulgada en 2008 y hasta día de hoy está vigente. Es justamente este cuerpo normativo el que a partir de su artículo 58 regula las formas en las que el Estado y sus instituciones adquieren bienes inmuebles por medio de la expropiación.

En el caso de la adquisición de inmuebles por medio de esta figura, este proceso se inicia con la declaratoria de utilidad pública y de interés social por parte de la autoridad competente, que constituye un paso previo, el cual es necesario para que la expropiación se lleve a cabo, siguiendo este sentido el autor ecuatoriano Patricio Astudillo (2012) nos dice:

La declaratoria de utilidad pública constituye el primer requisito previo y fundamental para la existencia de una expropiación, es decir la declaratoria no se refiere tanto a la expropiación cuanto al fin a que se afecta el objeto de expropiación, pero conlleva la autorización para expropiar el bien para la realización de la obra pública o servicio público

de parte del Ecuador. (pág.16)

Vale acotar que esta declaratoria de utilidad pública es el acto administrativo, que como acertadamente el autor nos comenta, es el primer requisito que debe cumplir la administración para expropiar un bien, pues como ya sabemos el Estado tiene que cumplir ciertas prerrogativas, las cuales las encontramos en la LOSNCP, que al respecto de este acto administrativo, en su artículo 58 establece: “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.” (Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública, 2018)

Dicho acto administrativo deberá ser notificado al administrado que sea propietario del bien y no podría ser impugnado a diferencia de lo que ocurría en el derogado Código de Procedimiento Civil que establecía que la declaratoria podía ser impugnada por el administrado en vía administrativa.

A la declaratoria se adjuntarán documentos tales como: Certificado del Registrador de la Propiedad, Certificación presupuestaria acerca de disponibilidad de recursos para el proyecto, El anuncio del proyecto y; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

## **2.2 El justo precio**

Es de esta forma que nos enfocaremos en el elemento quinto de los elementos esenciales analizados en el capítulo primero de este trabajo, siendo este como ya lo establecimos, el de la indemnización que recibe el sujeto que se denomina expropiado, que consiste básicamente en la reparación del daño que hace quien tiene la calidad de responsable ante un daño causado.

El fundamento primordial de la indemnización en expropiación deriva en gran medida

del principio de la igualdad ante las cargas públicas, que a su vez deriva del macro principio de igualdad ante la ley, el mismo, “le confiere fundamento a la responsabilidad sin culpa de las personas públicas cuando estas últimas hacen soportar, a nombre del interés general, cargas particulares a ciertos miembros de la colectividad.” (Chapus, 1954, pág.6) .

Lo cual justifica que deba pagarse una compensación económica al afectado para resarcir dichos daños que tuvo que sufrir en aras de un beneficio colectivo.

Nuestra legislación establece que esta indemnización debe constituir un justo precio a favor del administrado, y la Constitución nos dice que la expropiación que llevara a cabo previa justa valoración e indemnización, lo que nos abriría la puerta para una indemnización

Para aquello debemos analizar que debe comprender dicha indemnización para que efectivamente constituya un justo precio, y para el efecto tomaremos como referencia lo que ilustres estudiosos del derecho han manifestado al respecto, ya que no existe una verdad absoluta al respecto pues, el justo precio es un término jurídico indeterminado.

Luego de analizar dichos criterios será válido cuestionarse si la indemnización que se contempla en nuestra legislación vigente cumple o no los parámetros establecidos en la constitución, para garantizar un justo precio.

Al respecto el autor ecuatoriano Larrea Holguín (2008) en su obra Manual elemental de Derecho civil 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. Criterio encaminado a garantizar y sobre todo reconocer íntegramente el derecho de propiedad de los expropiados. (pág. 387)

Varios autores buscan garantizar el derecho a la propiedad, en este caso a criterio del autor el pago indemnizatorio debe comprender, tanto el daño emergente, que es la pérdida efectivamente sufrida, como el lucro cesante que se refiere a la ganancia dejada de obtener. (Castán, 1981, pág. 928)



Aterrizando dichos conceptos a la figura que nos compete, el valor económico del bien que le es despojado al administrado, se tomaría como el daño emergente, mientras que el lucro cesante vendría a ser lo que el administrado ha dejado de percibir económicamente por motivos de la desposesión que sufre por parte del Estado. Ambos daños afectan directamente al patrimonio del expropiado.

Por su parte María Díez (1969) en su obra Derecho Administrativo, le da al tema de la indemnización el siguiente tratamiento:

El expropiado, en virtud de la garantía de que goza la propiedad privada, tiene derecho a una reparación general, que comprende no solamente el valor del bien expropiado sino también los daños y perjuicios que sean consecuencia de la privación de la propiedad. La reparación integral a la que tiene derecho el expropiado implica una compensación, es decir un equilibrio económico entre el valor del bien objeto de la expropiación y los daños y perjuicios emergentes de la desposesión. La reparación integral debe ser justa y razonable.” (pág. 276)

En el mismo sentido Rafael Bielsa (1980) en su obra Derecho Administrativo, tomo IV , nos aporta:

El derecho subjetivo de indemnización tiene como contenido la reparación integral y no se repara un daño mientras no se reestablece un equilibrio patrimonial. El justiprecio es el que se representa y restablece ese equilibrio, no, desde luego, nominalmente, sino realmente, efectivamente. (...). El principio de la reparación integral resulta lógico corolario del principio jurídico de la expropiación por causa de utilidad pública, que genera, a juicio nuestro, la transformación de un derecho real en un derecho de crédito, manteniendo por eso mismo inalterado económicamente el patrimonio del expropiado. (págs. 507 y 510)

Con estas dos últimas citas queda en evidencia que ambos autores son partidarios de una idea en común, esto es, que, el expropiado debe recibir una reparación integral, dicha reparación tiene como objetivo equilibrar el patrimonio del administrado, y este punto es importante, porque no se pretende en ningún momento enriquecer al expropiado, pues en tal caso, se trataría de un enriquecimiento no justificado, sino mas bien, se busca la forma de que el patrimonio que tenía el administrado luego de la operación expropiatoria resulte

inalterado, lo que significa que, sea el mismo antes de la expropiación.

Según el autor, el expropiado tiene derecho a una reparación integral, y como entendemos en derecho, esta implica un equilibrio entre el valor del bien y los daños o perjuicios que se derivan de la actividad expropiatoria, resarcimiento del daño emergente y un posible lucro cesante, en casos de expropiación.

Ambos criterios citados anteriormente coinciden en darle un amplio alcance a las indemnizaciones en casos de expropiación, pues ambos autores coinciden en un punto, el cual radica no únicamente en que se debe reparar al afectado con el valor del bien objeto, sino también con daños y perjuicios emergentes de la desposesión.

### **2.3 Justo precio en la legislación ecuatoriana**

A más de lo ambiguo que es nuestra Constitución al referirse al justo precio o indemnización por motivo de expropiación, es necesario remitirse a la ley especial para el efecto, que como ya lo mencionamos es la LOSNCP, la misma establece en su artículo 58.1 que el precio que se convenga entre entidad pública y expropiado, no podrá superar el 10% sobre el valor del avalúo comercial del bien. Textualmente en su parte pertinente el artículo mencionado 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, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario. (Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública, 2018)

Nuestra legislación únicamente toma como parámetro para establecer el justo precio, al avalúo comercial registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto o la declaratoria de utilidad y máximo un 10% adicional, en caso, de que no exista inicialmente un acuerdo entre las partes

De aquí nace una problemática, pues únicamente, se toma como referencia para

determinar el justo precio, el avalúo del bien respectivo, y un 10% adicional que podrá ser discutido en un plazo de 30 días entre las partes.

Al ser este el único parámetro a tomar en cuenta, no es difícil inferir que la indemnización que recibe el expropiado no se ajusta a los parámetros constitucionales de justa valoración y justa indemnización, pues no es difícil deducir que el propietario de un inmueble realice mejoras a lo largo de los años que tenga dominio sobre el bien, sin que necesariamente actualice el avalúo de su inmueble, no obstante, ese sea el deber ser, la realidad es que no sucede así.

Así mismo, y como es óptimo tener criterios de nuestros magistrados, tomamos las palabras de la Corte Nacional de Justicia, esta establece que la indemnización va dada en función de: “una justa valoración, esto es en equidad, un valor que no signifique una excesiva erogación para la entidad expropiante y un beneficio desmesurado para el expropiado, pero que tampoco pueda significar un pago irrisorio en perjuicio del expropiado” (Corte Nacional de Justicia , Causa No. 173-2010,2013)

Anteriormente y antes de que entre en vigencia esta LOSNCP a la que hacemos referencia, el procedimiento expropiatorio se regía por la establecido en el CPC, el mismo que en su sección 19 que iba desde el artículo 781 al art. 806 nos detallaba cómo se desarrollaba la estructura y el procedimiento del juicio de expropiación, mismo que tenía también por propósito únicamente establecer la cantidad que debe pagarse por motivo de precio de la cosa expropiada.

Ocurre que en el CPC, parecían cumplirse de mejor manera los criterios de justa valoración y justa indemnización, consagrados en la Constitución como en los diversos criterios doctrinales compartidos pues, según lo estipulado en este cuerpo normativo, el juez tenía la facultad para designar perito o peritos que se encargaran de realizar los avalúos correspondientes, el CPC en su artículo 788 nos manifestaba: “Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en los artículos anteriores, el juez nombrará perito o peritos, de conformidad con lo establecido en este Código, para el avalúo del fundo.” (Codigo de Procedimiento Civil , 2011)

Esto quiere decir que los peritos cumplen un papel fundamental en este proceso, tanto

así que el juez podía solicitar dos o más peritos, dependiendo de las solicitudes de las partes, el objetivo de los peritos es guiar al juez a tener una idea de la justa valoración de esa cosa materia de la expropiación, aunque, el juez es quien va determinar el valor a pagar por el bien materia de la expropiación.

En consecuencia, el juez podría tomar una decisión más acertada, siempre cumpliendo con el objetivo de llegar a una justa valoración, del inmueble, esta ley en su artículo 791 manifestaba:

El juez dictará sentencia dentro de ocho días de presentado el informe pericial, y en ella se resolverá únicamente lo que diga relación al precio que deba pagarse y a los reclamos que hayan presentado los interesados. Para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades. (Codigo de Procedimiento Civil , 2011)

Esto quiere decir, que el juez se regirá por los informes periciales puestos a su conocimiento durante el proceso y no está atado de manos a un avalúo de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, lo que demuestra que con el CPC el juez tenía más herramientas para fijar el precio y que se tenían mejores garantías para el derecho de propiedad del administrado pues, se le daba cierta libertad al juez. No obstante, al igual que hoy en día, lo único que se puede discutir en via judicial es lo referente al justo precio.

Por otra parte, el COGEP en su artículo 96 establece los requisitos de la sentencia de expropiación, la cual todos los jueces deberán tomar en cuenta al momento de tomar su decisión, estos artículos son similares a los que están en la sección 19 del CPC.

1. La fijación de los linderos de lo expropiado y el precio.
2. La determinación de la parte del precio que debe entregarse al acreedor si existe algún gravamen, mediante la relación del precio total y el volumen de la deuda. Si se trata de la expropiación total del predio y el precio es inferior al monto de lo adeudado, se ordenará pagar todo el precio al acreedor, dejando a salvo su derecho para el cobro del saldo pendiente. También se descontarán, el plus valor que tenga el inmueble en caso de expropiación parcial, los impuestos municipales y, en particular, el impuesto a las utilidades obtenidas por el expropiado al momento del pago de la compensación por parte de la entidad expropiante.

3. La determinación de la indemnización que se debe pagar al arrendatario por concepto de terminación del arrendamiento, conforme con las reglas del Código Civil. 4. La cancelación del embargo una vez que se ordene poner el precio a disposición de la o del juzgador que lo haya ordenado. Asimismo, se dispondrá la cancelación de las medidas cautelares, prohibiciones de gravar y enajenar y se darán por terminados los contratos y gravámenes que se hayan constituido sobre el inmueble, de manera que se transfiera a la entidad expropiante libre de cargas. 5. La orden de expropiación total, en el caso de que quede para el dueño una parte inferior al 15% de la propiedad, por extensión o precio. En todos los casos se ordenará la cancelación de gravámenes. Depositado el precio la sentencia se protocolizará y se inscribirá para que sirva de título de propiedad. (Codigo Organico General de Procesos , 2015)

Con lo estudiado hasta ahora, hemos llegado a la conclusión que para no vulnerar el derecho a la propiedad privada se debe llegar a un pago justo del bien materia de expropiación, si tomamos en cuenta solo las normas comprendidas en el COGEP y en el CPC no habría problema alguno al momento de calcular el justo precio del bien inmueble materia de la expropiación, ya que estos están en armonía en cuanto a que son un proceso sumario y que su único objetivo es determinar la cantidad que deberá pagarse por concepto de la expropiación del bien o la cosa expropiada.

Esto debido a que en estas normas no existe contradicción alguna entre ellas, pero, ese no es el caso de la ahora vigente LOSNCP, ya que, en esta en su artículo 58.2 en su segundo inciso determina que el juez en su sentencia tendrá que regirse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros Municipales, en este sentido dicho artículo en su parte pertinente estipula:

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. por otra parte el CPC en su artículo 791 disponía que el juez no está obligado a regirse por el avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros Municipales. (Ley Organica del Sistema de Contratación Pública, 2018,)

Disposición legal que colisiona de cierta forma con lo que refiere a justo precio la Corte Nacional de Justicia que tiene el siguiente criterio

La justa valoración a la que se refiere estas normas constitucionales, obligan al Juez a determinar una fórmula que permita un equilibrio entre una compensación equitativa para el expropiado y la necesidad y beneficio colectivo que conlleva la ejecución de la obra pública. Es necesario aclarar que a más de la ayuda que proporcionan al juez los documentos que se acompañan a la demanda y los estudios periciales, este tiene que acudir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor por concepto de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, la calidad del suelo (...). (Corte Nacional de Justicia , Causa No. 1030-2009, 2010)

Esta resolución de la Corte Nacional de Justicia no se podría cumplir a cabalidad, ya que el Art. 58 y sus añadidos de la LONSCP limitan al juez a regirse a los avalúos de la Dirección de Avalúosy Catastros Municipales, condicionando la sana crítica del juzgador.

Como ya se mencionó, el juez de lo contencioso administrativo que no podrá hacer un análisis de las condiciones reales del inmueble, por medio de expertos en el tema, pues el juez no se encuentra en la libertad necesaria para establecer según su sana crítica, un valor justo y razonable a pagar en los procesos de expropiación, sino que se encuentra subordinado al avalúo municipal al momento de tomar la decisión, lo que sin dudas implica una barrera o limitación para la correcta administración de justicia.

### **2.2.1 Mejoras**

Un punto importante a tratar cuando se trata el tema de la indemnización de expropiación, es el de las mejoras, pues según el artículo 58. 2 de la LOSNCP, el mismo en su parte pertinente establece que:

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe. (Ley Organica del Sistema de Contratación Pública, 2018, art. 58)

Cuando se trata de las mejoras que el propietario realiza a su bien, es necesario analizar si estas han efectuado de manera posterior al anuncio del proyecto o a la declaratoria, pues en esos casos dichas obras o mejoras no serán reconocidas, lo cual es lógico, por cuanto dicha declaratoria debe ser notificada al propietario, por lo que tendría conocimiento de los hechos.

En caso de que se efectúen obras o mejoras al bien anteriores a la declaratoria, estas no serán reconocidas cuando se realicen sin las autorizaciones o cuando se efectúen de mala fe por parte del propietario.

Lo manifestado en el párrafo precedente podría ser complicado de probar, pues, como demostrar mala fe cuando se trata de hacer mejoras a un bien, por ejemplo, en el que se labora o reside.

Sin embargo, estas disposiciones se van en contra de lo que establece un criterio de la Corte Constitucional, por cuanto, la Corte establece en su sentencia tal:

“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. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.” (Sentencia No. 0005-10-SEP-CC, 2010)

Lo que quiere decir que la Corte Constitucional, en garantía y en protección al derecho a la propiedad establece que el valor intrínseco de un bien inmueble corresponde tanto a la suma del valor del suelo, más las edificaciones que sobre el se han realizado, lo que colisionaría con las disposiciones que establece el 58.2 de la LOSNCP, pues a pesar de que sean mejoras u obras sin permisos o de mala fe, estas forman parte de la edificación total del inmueble y deberían ser tomadas en cuenta al momento de indemnizar al expropiado, cuando del valor intrínseco del bien se trate, tal como lo establece la Corte.

A pesar de esto, el caso es que no sucede así, y este análisis referente a este artículo de la LOSNCP sirve como ejemplo de que se sigue limitando la libertad de acción del juzgador, para que este únicamente resuelva en estricto apego a los avalúos musicales

correspondientes, desconociendo incluso las mejoras realizadas por el dueño del predio. Esto podría ser tomado como vulneración a las garantías que abrazan al derecho de propiedad de todos los administrados.



## CONCLUSIONES

La unanimidad de la doctrina establece que, la indemnización que le corresponde al expropiado en los procesos de expropiación, debe responder a lo que se denomina como justo precio, pues como ya sabemos al Estado le corresponde reparar el daño causado al administrado por la privación de la propiedad.

En razón de aquello, nuestra Constitución en su artículo 323 hace referencia a que dicha indemnización debe seguir ciertos criterios de justa valoración e indemnización, del mismo modo, esto contradice con lo que establece el artículo 58 de la Ley Orgánica al Sistema Nacional de Contratación Pública, ya que mientras la primera establece que deben seguirse ciertos parámetros de justicia – Constitución – el otro únicamente establece que debe tomarse en cuenta lo establecido en el avalúo municipal más un 10 % adicional dependiendo el caso.

Las disposiciones contenidas a partir del Art. 58 de la LOSNCP, vinieron como consecuencia de las reformas del año 2017, de manera que se deroga lo que estipulaba el anterior CPC. Como consecuencia de dichas reformas, el juez no se encuentra en la libertad de aplicar su sana crítica, ni de inspeccionar por sí mismo la calidad real del bien para poder determinar un precio justo, que vaya de acuerdo con la realidad actual del bien cuestión, ya que según lo establecido en esta ley el juez tiene que obligatoriamente someterse a lo establecido en los avalúos, además de que no podrá pedir peritajes para encaminar mejor su decisión, como si ocurría con el CPC.

Las disposiciones establecidas en esta ley vulneran el derecho de propiedad y hacen casi imposible que el expropiado reciba una justa indemnización, pues al tomar en cuenta únicamente el avalúo, de ninguna manera se hace una inspección real y actual de las condiciones en las que el bien se encuentra, ya que dicho avalúo no es actualizado constantemente por los administrados. Además se quitan herramientas que antes el juez sí poseía para poder definir un valor justo, como el hecho de pedir peritos y poder someterse a los criterios técnicos de estos para la toma de su decisión.

## RECOMENDACIONES

Después de todo lo antes analizado en el presente trabajo en el que se ha concluido que el art 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública es totalmente injusto en cara pagar una justa indemnización de la cosa materia de la expropiación, esto debido a que limita el accionar de los jueces de aplicar su sana crítica al momento de calcular el real precio de la cosa, por ende, se recomienda una reforma a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNC) específicamente su art 58 que trata la expropiación, principalmente en la parte pertinente que establece que los jueces en sus resoluciones deberán exclusivamente ceñirse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

Lo pertinente sería que el juez este en la facultad de pedir peritos especializados en la materia y que en base a los avaluos aportados por dichos especialistas, el juez pueda definir un justo precio de esta forma no afectar el derecho de propiedad del expropiado.

Ademas, en esta misma LOSNC cuando se trata del justo precio como indemnización derivada de la expropiación, unicamente se hace referencia al valor del bien, y no a un aspecto que es fundamental, – que si lo toman en cuenta otras legislaciones, como la colombiana – que es el lucrocesante, el cual consideramos debe ser tomado en cuenta, ya que se traduce en lo que el expropiado de percibir a raíz de que ya no goza del dominio de dicho bien, lo cual puede significar una afectación patrimonial adicional que nuestra legislación no contempla para estos casos.

Para culminar, un aspecto importante también sería el de establecer en el art. 96 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), un plazo para que la administración realice el pago al expropiado, ya que en ninguna parte de nuestra legislación se establece alguno; y así como la ocupación del inmueble de ser necesaria es inmediata, también consideramos que el pago debería serlo y de no ser posible establecer un plazo razonable.

## **Bibliografía**

- Astudillo, P. (2012). *La declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, como unalimitación al derecho de dominio o propiedad privada*. Loja: Andes.
- Bielsa, R. (1980). *Derecho administrativo, tomo IV*. Buenos Aires: La ley, Sociedad Editora eImpresora.
- Borda, G. (2006). *Tratado de Derecho Civil. Tomo I Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial LaLey.
- Cabanellas, G. (2003). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: EditorialHeliasta.
- Castán, J. (1981). *Derecho civil español común y formal*. Madrid: Reus.
- Chapus, R. (1954). “*La doctrine (...) considère que de faute de service ne peut être q’une notion ‘objective’ . Selon les auteurs, aucun élément subjectif, acune référence à l’intention n’estconcevable en matière de faute de service*”. Paris: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.
- Codigo de Procedimiento Civil . (24 de 11 de 2011). Registro Oficial . Ecuador .
- Codigo Organico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización. (21 de junio de 2017). Registro Oficial suplemente 303. Quito, Ecuador : Asamblea Legislativa.
- Codigo Organico General de Procesos . (22 de 05 de 2015). Registro Oficial .
- Constitución de la Republica del Ecuador . (20 de Marzo de 2020). Registro ofical .
- Montecristi ,Ecuador : Asamblea Constituyente .
- Corte Nacional de Justicia . (2010). *Resolución No. 1030-2009*.
- Corte Nacional de Justicia . (2013). *Causa No. 173-2010*.
- Diez, M. M. (1969). *Derecho Administrativo, Tomo IV*. Buenos Aires: Bibliográfica
- García de Enterría , E., & Fernández , T. (2008). *Curso de Derecho administrativo* . Bogotá: Temis.
- Holguín , J. L. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador* . Quito: Corporación deEstudios y Publicaciones .
- Jaramillo, H. (2005). *Manual de Derecho Administrativo*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Ley Organica del Sistema de Contratación Pública. (Marzo de 2018). Registro Oficial.

Montecristi Ecuador: Asamblea Constituyente.  
Omega. Dromi, R. (2015). *Derecho Administrativo*, Tomo II. Buenos Aires: Editorial  
Ciudad Argentina.

Sentencia No. 0005-10-SEP-CC, Caso No. 0041-09-EP (Corte Constitucional del  
Ecuador 24 de Febrero de 2010).

Solano, J. (2004). *La Expropiación*. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley LTDA.  
Solar, L. C. (1979). *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago:  
Editorial Jurídica de Chile.

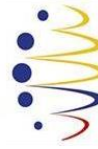
Soyagués, E. (1963). *Tratado de Derecho administrativo*. Montevideo: FCU.



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



**Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes**



**SENESCYT**

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Nosotros, **Avilés Cevallos Cesar Alain** con C.C. #0925376949 y **N Calvas Carrillo Frank Israel** con C.C. # 0929157188, autores del trabajo de titulación: **“L El Injusto Precio en las Expropiaciones en el Ecuador”** previo a la obtención del título de **Abogados de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaramos tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizamos a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

**Guayaquil, 13 de Septiembre de 2021**

**Avilés Cevallos César Alain**

**C.C. 0925376949**

**Calvas Carrillo Frank Israel**

**C.C. 0929157188**



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	El Injusto Precio en las Expropiaciones en el Ecuador		
<b>AUTOR(ES)</b>	Avilés Cevallos César Alain, Calvas Carrillo Frank Israel		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ricky Jack Benavides		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Derecho		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	13 de septiembre de 2021	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	35
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Administrativo		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Justo Precio, Justa Valoración, Utilidad Pública, Peritos		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>El objetivo del presente trabajo de titulación es establecer si la indemnización que recibe el sujeto pasivo en los procesos de expropiación, responde verdaderamente a los criterios de justa valoración, indemnización y pago establecidos en la Constitución del Ecuador, motivo por el cual la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública estipula que dicho pago indemnizatorio debe corresponder a un justo precio, lo cuala criterios nuestro resulta incongruente, por cuanto los parámetros que se toman en cuenta para dicho pago podrían de cierta forma vulnerar el derecho de propiedad del sujeto pasivo o expropiado.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	SI	NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	Teléfono: +593989285526 +593990111804	E-mail: <a href="mailto:Caac41@gmail.com">Caac41@gmail.com</a> <a href="mailto:Frankcalvas97@gmail.com">Frankcalvas97@gmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):::</b>	Nombre: Reynoso Guate Maritza Ginette		
	Teléfono: +593-994602771		
	E-mail: maritzareynosodewright@gmail.com		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			