



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**Análisis de la valoración del Justo precio en la expropiación  
del Municipio de Guayaquil.**

**AUTOR:**

**Araus Jimenez, Juan Sebastián  
Rengifo Feijoó, María Valentina**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de  
ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA  
REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**TUTOR:**

**Dr. Vélez Coello, José Miguel**

**Guayaquil, Ecuador**

**15 de septiembre del 2022**



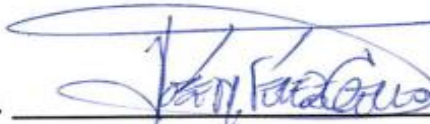
UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Araus Jimenez, Juan Sebastián y Rengifo Feijoó, María Valentina**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

**TUTOR**

f.   
**Dr. Vélez Coello, José Miguel**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_

**Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2022**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**DECLARACION DE RESPONSABILIDAD**

**Nosotros, Araus Jimenez, Juan Sebastián y Rengifo Feijoó, María  
Valentina**

**DECLARAMOS QUE:**

El Trabajo de Titulación, **Análisis de la valoración del Justo precio en la expropiación del Municipio de Guayaquil**, 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 15 días del mes de septiembre del año 2022**

**AUTORES:**

f. 

**Araus Jimenez, Juan Sebastián**

f. 

**Rengifo Feijoó, María Valentina**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

### **AUTORIZACIÓN**

**Nosotros, Araus Jimenez, Juan Sebastián y Rengifo Feijóo, María  
Valentina**


Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Análisis de la valoración del Justo precio en la expropiación del Municipio de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2022**

### **AUTORES:**

f. 

**Araus Jimenez, Juan Sebastián**

f. 

**Rengifo Feijóo, María Valentina**

# REPORTE URKUND

**URKUND** Abrir sesión

Documento [TESIS URKUND.docx](#) (D143401850)

Presentado 2022-08-30 10:05 (-05:00)

Presentado por sebastian\_jsaj@hotmail.com

Recibido maritza.reynoso.ucsg@analysis.orkund.com

Mensaje Tesis ARAUS Y RENGIFO ANÁLISIS URKUND [Mostrar el mensaje completo](#)

4% de estas 13 páginas, se componen de texto presente en 3 fuentes.

Lista de fuentes	Bloques
⊕ Categoría	Enlace/nombre de archivo
⊕	<a href="https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11081/1/16619.pdf">https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11081/1/16619.pdf</a>
⊕	<a href="https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/9051/1/Ernesto%20Fidel%20Robles%20Cojitambo.pdf">https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/9051/1/Ernesto%20Fidel%20Robles%20Cojitambo.pdf</a>
⊕	<a href="https://dpej.rae.es/lema/indemnizaci%C3%B3n">https://dpej.rae.es/lema/indemnizaci%C3%B3n</a>
⊕ Fuentes alternativas	
⊕ Fuentes no usadas	

f. 

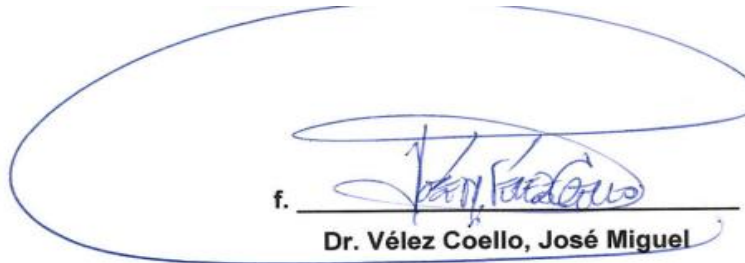
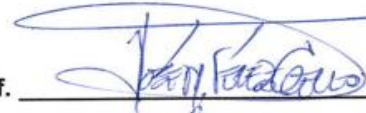
**Araus Jimenez, Juan Sebastián**

**Estudiante**

f. 

**Rengifo Feijó, María Valentina**

**Estudiante**

  
f.   
**Dr. Vélez Coello, José Miguel**

**Docente – Tutor**

## **AGRADECIMIENTO**

“Ustedes han sido siempre el motor que impulsa mis sueños y esperanzas, quienes estuvieron siempre a mi lado en los días y noches más difíciles durante mis horas de estudio. Siempre han sido mis mejores guías de vida. Hoy cuando concluyo mis estudios, les dedico a ustedes este logro amado padres, como una meta más conquistada.

Gracias por ser quienes son y por creer en mí”

## **DEDICATORIA**

A Dios quien ha sido mi guía, fortaleza y su mano de fidelidad y amor han estado conmigo hasta el día de hoy. A nuestros padres quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir hoy un sueño más, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía, de no temer las adversidades porque Dios está conmigo siempre.



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

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

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

f. \_\_\_\_\_

**AB. REYNOSO GAUTE, MARITZA GINETTE**  
COORDINADOR DEL ÁREA

f. \_\_\_\_\_

**ABG. Oponente**





UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**Facultad: Jurisprudencia**

**Carrera: Derecho**

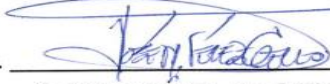
**Periodo: Semestre A – 2022**

**Fecha: 15 de septiembre del 2022**

### **ACTA DE INFORME FINAL**

El abajo firmante, docente tutor del trabajo de titulación denominado “**Análisis de la valoración del Justo precio en la expropiación del Municipio de Guayaquil**”, elaborado por los estudiantes **Araus Jimenez, Juan Sebastián y Rengifo Feijoó, María Valentina**. Certifica que durante el proceso de acompañamiento dicho estudiante ha obtenido la calificación de **DIEZ SOBRE DIEZ (10/10)** Lo cual lo califica como: **APTO PARA LA SUSTENTACIÓN**.

**TUTOR**

f.   
Dr. Vélez Coello, José Miguel

**Docente tutor**

## ÍNDICE

RESUMEN .....	XI
ABSTRACT .....	XII
INTRODUCCIÓN .....	2
CAPÍTULO 1 .....	3
1. Antecedentes históricos de la expropiación en el Ecuador .....	3
2. Conceptos .....	5
3. La declaratoria de utilidad publica .....	7
4. El justo precio .....	10
5. El avalúo catastral municipal en ecuador .....	13
CAPÍTULO 2 .....	16
1. Legislación Comparada española .....	16
2. Expropiación .....	17
3. Reforma .....	21
CONCLUSIONES .....	23
RECOMENDACIONES .....	24
BIBLIOGRAFIA .....	25

## RESUMEN

A través de la expropiación el Municipio de Guayaquil puede apropiarse de bienes inmuebles que son propiedad privada, con el fin de ejecutar proyectos o planes de desarrollo social para poder satisfacer las necesidades de la comunidad. Previamente se debe de cancelar una indemnización a la persona afectada, la forma con la cual el municipio realiza la valoración del pago del justo precio es a través avalúo catastral, que no siempre se encuentra actualizado

Según el análisis realizado podemos constatar que el precio que normalmente se paga no es el justo, por eso hemos decidido plantear una reforma que mejore el proceso de valoración ya existente, puesto que consideramos que los actuales parámetros no son lo suficientemente equitativos. Para esta reforma hemos tomado como referencia la legislación de otro país como España.

**Palabras Claves:** Declaratoria de Utilidad Pública, Avalúo, Indemnización, Expropiación.

## ABSTRACT

Through expropriation, the Municipality of Guayaquil can appropriate real estate that is privately owned, in order to execute projects or social development plans in order to meet the needs of the community. Previously, compensation must be canceled to the affected person, the way in which the municipality makes the assessment of the payment of the fair price is through cadastral valuation, which is not always updated According to the analysis carried out we can verify that the price that is normally paid is not fair, that is why we have decided to propose a reform that improves the existing valuation process, since we consider that the current parameters are not equitable enough. For this reform we have taken as a reference the legislation of another country such as Spain.

**Keywords:** Declaration of public utility, Indemnification, Appraisal, Expropriation.

## INTRODUCCIÓN

A lo largo de la carrera de Derecho, nuestros profesores siempre nos han inculcado principios, destacando el principio de justicia, por lo tanto después de un exhaustivo análisis de las problemáticas que se encuentran en el Ecuador, podemos destacar una, la cual es la valoración del pago del justo precio en la expropiación, ya que después de revisar varios casos y sentencias sobre esta figura, podemos constatar que existe injusticia en esta, dado que para que se realice el pago de la indemnización, se debe tomar en cuenta el avalúo catastral municipal, ya que este se utiliza para fijar el precio, este de aquí no siempre se encuentra actualizado.

En este trabajo de titulación vamos a realizar un análisis de la valoración del justo precio, que se realiza para el pago de la indemnización en los casos de expropiación.

En el capítulo uno explicaremos sobre las variables que definen la expropiación hablando sobre los antecedentes históricos, el justo precio, la declaración utilidad pública, avalúo catastral municipal.

En el segundo capítulo analizaremos la legislación de otros países que sustenten la reforma que pretendemos realizar, además explicaremos que es la expropiación y plantearemos la respectiva reforma, en la cual implementaremos la que para nosotros es la adecuada forma de valorar un bien inmueble en el caso de ser expropiado. Se tomará en cuenta los siguientes puntos: que el avalúo catastral se encuentre actualizado, agregaremos hasta un 10% de compensación en función del valor subjetivo de los bienes expropiados.

# CAPÍTULO 1

## 1. Antecedentes históricos de la expropiación en el Ecuador

El Ecuador ha tenido un sin número de cambios respecto a su Carta Magna y el contenido de esta, siendo esta la razón de muchos cambios en figuras jurídicas relacionadas al derecho de la propiedad privada y la forma de regular la misma. A continuación, procederemos a realizar un recuento acerca de los antecedentes de la expropiación en relación con su normativa en el Estado Ecuatoriano. Para continuar con este desarrollo cabe recalcar que hemos optado por señalar las aportaciones más fundamentales de las distintas Constituciones con relación a la expropiación.

Como primer Carta Magna tenemos a la Constitución de 1830, la cual estableció el derecho a la propiedad y estableció por primera vez el concepto de la expropiación, siendo diferente a la definición actual siendo la privación de la propiedad. Esto lo podemos encontrar en el Título VIII de los Derechos Civiles y Garantías en el Art. 62 se establecía que: “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justa compensaciones a juicio de buen varón” (Constitución de Ecuador, 1830, Art. 62).

El siguiente aporte lo tenemos en la Constitución de 1878, siendo la primera en mencionar el término de expropiación, esta solo podía ser por utilidad Pública cuando la ley lo calificaba y previa justa indemnización que le corresponde al dueño de la propiedad afectada. Esta se encontraba en el Título II. De los ecuatorianos, de sus deberes y derechos políticos Sección III. De las garantías en el artículo 17 numeral 2 literal a y b, el cual mencionaba:

La propiedad con todos sus derechos; y, en consecuencia:

- a) Queda abolida la confiscación de bienes;
- b) Nadie puede ser privado de su propiedad, o del derecho que a ella tuviere, sino en virtud de sentencia judicial, o de expropiación por causa de utilidad pública, hecha conforme a la ley y previa indemnización. (Constitución de Ecuador, 1878, Art. 17).

Para continuar con el hilo conductor debemos mencionar a la Constitución de 1945, en la que en su Título octavo. Del Régimen Administrativo y la Sección IV de la economía en el artículo 104 permitió que los municipios determinaran la forma de expropiación siendo esta por utilidad social o pública, la cual debía contener una justa indemnización por la privación de la propiedad a su dueño. Además, cabe mencionar que su objetivo era cumplir los programas de desarrollo de la urbanización (Constitución de Ecuador, 1945, Art. 104).

Por otro lado, en la Constitución de 1946 en el Título II de las Garantías Sección I garantías generales en el artículo 183, se estableció que la única manera que una persona podía ser privada de su propiedad es a través de una sentencia o por un proceso de expropiación por utilidad pública declarado por alguna de las instituciones del Estado (Constitución de Ecuador, 1946, Art. 183).

El siguiente aporte lo podemos ver en la Constitución de 1978 en su artículo 50 que establecía: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, las municipalidades pueden expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro de los centros urbanos, de conformidad con la ley” (Constitución de Ecuador, 1978, Art. 50).

El Estado para cumplir sus metas de desarrollo podría usar la propiedad privada, sin embargo, tenía que llevar a cabo un proceso de expropiación en contra del propietario indemnizándolo justamente por dicha afectación.

Finalmente mencionamos la Constitución del 2008, siendo que su principal aporte acerca de la expropiación es que permite que las instituciones del Estado puedan declarar la expropiación ya sea esta de Interés Social o utilidad pública de un bien de privado o público a fin de llegar a cumplir con los objetivos del bienestar colectivo. Lo antes mencionado lo podemos ver en su artículo 323, el cual dice 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. (Constitución Política de Ecuador, 2008, Art. 323)

Además, permite a las municipalidades poder declarar la expropiación por razones de interés social a fin de desarrollar planes de desarrollo urbano, esto lo podemos ver en su artículo 376:

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado. (Constitución Política de Ecuador, 2008, Art. 376)

De esta manera se concluye con el recorrido histórico de la Expropiación en el Ecuador, siendo una figura que pasó por muchos cambios y por ende tuvo distintas formas en su regulación. No obstante, podemos revisar que en teoría su finalidad es el desarrollo futuro para cumplir un bienestar colectivo, entregando una indemnización justa por la afectación realizada.

## **2. Conceptos**

Catastro inmobiliario. Según La Guía De Catastros Prediales Valor De La Propiedad, el catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural, que registra la administración municipal de los predios con el respectivo valor actualizado; es un instrumento que contiene la información física territorial en la jurisdicción cantonal, en territorios legalmente establecidos (urbanos y rurales), esta información compete a las municipalidades para: la determinación del tributo, la estructuración e implementación del plan de ordenamiento territorial, y, la estructuración e implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo que consolida e integra la información territorial en ámbitos: Situacional, Instrumental, Físico, Económico, Normativo, Fiscal, Administrativo y Geográfico del y sobre el territorio. Por lo tanto, la formación y administración de los catastros cumple



un rol fundamental en la gestión y administración del territorio cantonal. (Miguel Vega et al., 2017, p. 1)

Según el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial:

El ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 139)

La Indemnización. Consiste en la obligación de pagar a la persona expropiada una suma de dinero justa cuando el Estado adquiere la propiedad de manera forzosa, la indemnización debe de ser equivalente al valor del bien inmueble para que con ella quede indemne. Según el diccionario panhispánico del español jurídico es la “Compensación económica destinada a reparar, garantizando su indemnidad, al afectado por la privación (expropiación) de un bien o derecho, (...)” (Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico, 2022, definición 1). “La indemnización importa una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al expropiado en aras a la utilidad pública” (Maiorano, 1978). “Representa el resarcimiento de todo lo necesario para que el patrimonio del expropiado quede en la situación que tenía antes” (Marienhoff, 1998).

Valoración. Según el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial:

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria,

los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 495)

Justo precio. “El justo precio debe suponer una compensación íntegra por la pérdida patrimonial que el expropiado experimenta. Debe contener un valor suficiente como para sustituir lo expropiado acorde al valor real, que, en principio, es el de mercado. En el justo precio se debe tener en cuenta la sustitución íntegra que repare todo el perjuicio causado con la actividad expropiatoria, no exclusivamente el valor de mercado del derecho expropiado” (Cepeda, 2018, p. 53).

### **3. La declaratoria de utilidad pública**

La utilidad pública es la esencia de la expropiación, su justificación. El concepto de utilidad pública se basa principalmente es la satisfacción de una necesidad, generalmente aquella que busca el bien común.

La declaratoria de utilidad pública puede variar en su determinación según el ordenamiento jurídico que se tenga que considerar, más allá de esto, lo trascendental de la declaración de utilidad pública es que esta establece el origen del proceso expropiatorio, resaltando que el bien que se pretende expropiar es vital para la satisfacción de la utilidad.

Tomando en consideración que la Declaratoria de utilidad pública, es un acto administrativo, este deberá ser motivado, todo esto en virtud de considerarse que busca el bien común y que este es el objetivo principal del Gobierno autónomo descentralizado Municipal de Guayaquil, como representante de la sociedad que gobierna, buscando que el colectivo sea satisfecho y el bienestar general de toda la ciudad.

Este procedimiento administrativo, causará un efecto jurídico particular sobre el dirigido que deberá ser notificado de dicho acto, para cuidar de sus derechos, los mismos que han sido limitados por la Administración Pública.

Los actos administrativos de expropiación pierden validez sin la declaratoria de utilidad pública, tal como lo menciona Diego Guerra, autor ecuatoriano que manifiesta que “la calificación de utilidad pública es un requisito formal de la ley que no puede suplirse de ninguna manera por parte de la Administración; admitir esto, sería facultar al Estado a que abuse del particular” (Guerra, 1956, p. 57).

En el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se reconoce las facultades expropiatorias concedidas a los gobiernos autónomos descentralizados por la Constitución, que en su artículo 446 expresa lo siguiente:

Art. 446.- Expropiación. - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo

descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 446)

Nuestro ordenamiento jurídico busca la protección al derecho de la propiedad, reglamenta e instituye límites y requisitos que deben ser cumplidos por la Administración, en este caso el Gobierno autónomo descentralizado de Guayaquil, para realizar la expropiación.

Lo que busca el ordenamiento jurídico es controlar los actos administrativos e instituir parámetros razonables dentro del Derecho Público que frenen la injusticia y la arbitrariedad.

La resolución que declara la utilidad pública de la expropiación del inmueble debe ser emitida por la máxima autoridad administrativa, en este caso la representante del Municipio de Guayaquil, dicho acto será debidamente motivado en hechos y en derecho.

En el del Municipio de Guayaquil, se realiza la iniciación del expediente administrativo, en donde consta los códigos matrices de los bienes o el bien a expropiarse, según lo establece el Art. 447 del COOTAD, que menciona lo siguiente:

Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para así, poder proceder con la expropiación.

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 447)

Y esta declaratoria de utilidad pública, culmina con la afectación del bien expropiado mediante resolución administrativa inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, y la notificación al propietario, tal como lo dispone la ley, el fin de la inscripción será impedir que sobre ese bien se puedan inscribir otros actos que afecten el dominio e impidan la expropiación.

#### **4. El justo precio**

“El justiprecio” o también conocido como el justo precio no se refiere a nada más que al valor de la indemnización que se debe pagar el ejecutor de la expropiación, para lo que se considera el valor de los bienes, derechos o intereses patrimoniales expropiados.

En la antigua roma, se consideraba el *justum pretium*, como un concepto que juega irrevocablemente con el orden económico, llegan hasta el propio mundo de los efectos jurídicos con una finalidad de protección de tráfico civil y un carácter estrictamente excepcional limitado en su eficacia a la evitación, por vía negativa, de los abusos más grande.

En la antigua Grecia fue Aristóteles el que se encargó de analizar en primer momento todos los aspectos económicos acerca del valor de los bienes, la forma en que se determinan los precios y el atributo de justicia en el sistema de precios, llegando a determinar que cuando no se concordaba un precio justo, una de las partes que interviene es aquella que se aprovecha del excedente y por la otra parte, debería asumir la pérdida que trae con esta, causando de esta manera un acto injusto para aquel que ha sido desprendido de su bien.

Se puede entender que el pensamiento aristotélico se fundamenta en dos ideas centrales, por un lado, la idea de equivalencia y por otro la de justicia:

Dentro de la equivalencia, la concepción aristotélica del justo precio reclama a una equivalencia puesta en el objeto, en su valor equivalente (mensurable) y no en la subjetividad del comprador, es decir, apela a una equivalencia objetiva del cambio, de acuerdo con un principio indeterminado, la justicia. (González, 2016, p. 62)

Si hablamos de la expresión justo precio pensamos en un término básico, pero no se puede estar más lejos de la realidad, puesto que esta expresión es la que comprende las variables que existe en el pago de que se debe realizar en el momento que se busca indemnizar, la principal finalidad del justo precio es restaurar los daños causados a la persona afectada, en este caso de estudio, por la expropiación.

García de Enterría (1983) considera que el valor subjetivo si es considerado y compensado por la entidad expropiante dentro del justo precio, de tal manera ha señalado que: “tiene una vía de compensación específica por un tanto alzado, expresivamente llamada precio de afección (esto es, valor afectivo de la cosa en cuanto propia, en cuanto expresión de una cierta identificación personal” (p. 300).

En nuestra legislación, dentro del Artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determina que en los casos en los que exista un acuerdo directo entre los sujetos intervinientes, el precio convenido no podrá exceder de un 10% del avalúo catastral, es decir que se reconoce un porcentaje adicional que puede ser pagado al administrado.

Art. 58.1.- Negociación y precio:

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 Nacional de Contratación Pública, 2008, Art. 58.1)

Por otro lado, para otros doctrinarios, el justo precio se considerado como aquella reparación económica que la administración debe erogar al administrado como resultado de realización de un daño a su patrimonio en virtud de una actuación probada, es decir, aquel que cumpla el proceso formal indicado en nuestra legislación.

Esta teoría ha tenido mayor justificación y fortaleza en sus postulados, debido a que, en primer instancia se puede hablar desde el punto de vista de que la expropiación tiene dos caras, en un primer momento se ubica dentro de la figura que permite la protección de la propiedad de los ataques de la administración y por otro lado supone en sí mismo un ataque directo a este derecho, debiendo por lo tanto el administrado asumir y aguantar injustamente el ser desalojado y desposeído de su propiedad, causándole un daño económico que obligatoriamente debe ser reparado.

Con la indemnización expropiatoria, se busca lograr el semejante económico ante la privación del bien o del derecho expropiado con el fin de que éste quede justamente compensado, de conseguir así el resarcimiento de valores, la sustitución y la reposición del bien perdido por el bien que constituye la indemnización en dinero.

En este trabajo de titulación consideramos que dentro de los factores para el justo precio que deberán ser tomados en cuenta para llevar a cabo la indemnización existen los factores objetivos y factores subjetivos.

Los valores subjetivos comprenden todos aquellos que pertenecen a la persona, en la que se encontraba en el carácter personal, valores afectivos o ganancias hipotéticas. Por su parte, el aspecto objetivo pretende ver al bien como tal, qué es aquello que comprende, edificación, costo, etc.

Es evidente que la práctica diaria esta forma de indemnización no cumple con los parámetros de una justa valoración e indemnización por parte del Administrado, en este caso el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal, tal como se manifiesta que debe ser el Art. 323 de la Constitución del Ecuador:

Art. 323.- 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 Política de Ecuador, 2008, Art. 323)

La Constitución es clara al determinar que deberá existir una indemnización en caso de que un administrado sea expropiado, pero al revisar el marco legal nos encontramos que dicha forma de indemnización se encuentra plasmada en la ley de una forma determinada, como si fuera un tributo que deberá ser calculado conforme a "X" fórmula, únicamente tomando consideración el avalúo catastral, de forma que no se realiza una verificación actualizada del verdadero valor de este.

## **5. El avalúo catastral municipal en Ecuador**

Para comenzar el desarrollo de este tema es fundamental realizar la revisión de ciertos términos imprescindibles, como lo son el Avalúo y el Catastro. Para el análisis de ambos términos hemos optado por utilizar la definición establecida en el Acuerdo Ministerial No. 029-16, el cual menciona lo siguiente:

El Acuerdo Ministerial No. 029-16 señala que un Avalúo es considerado como: La determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo con criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto (Acuerdo Ministerial No. 029-16, 2016).

Por otro lado, este mismo acuerdo divide 4 conceptualizaciones importantes al momento de referirnos al Catastro. Estas divisiones son: El Catastro Económico, Físico, Jurídico, Temático y Territorial Multifinalitario o CTM. No obstante, en el presente trabajo tomaremos la definición de Catastro Jurídico.

El Catastro Jurídico se define como:



Registro en el cual constan datos personales de los tenedores del inmueble, pueden ser documentos cartográficos y datos descriptivos que sirven para poder identificar el límite de la posesión efectiva.

Entendido así podríamos dar una percepción de que es un Avalúo Catastral Municipal, siendo este un certificado otorgado y emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el cual se indica todos los bienes inmuebles prediales catastrados a nombre ya sea de una persona natural o jurídica con su respectivo avalúo, siendo esta la determinación del valor de este.

No obstante, en relación con el tema principal que es la expropiación, debemos tener en claro que el principio de la justa indemnización no puede ser vulnerado en modo alguno. Este principio va en relación con el inconveniente causado al momento de expropiar y de cierta manera la finalidad es que exista un justo precio.

Como mencionamos el valor del bien debe ser, por principio, el justo precio, esto quiere decir debe incluir todo lo que comprende el bien y forma parte de él. No obstante, existen muchas vulneraciones al momento de realizar dicho avalúo, siendo este el motivo del estudio de la tesis.

Sin embargo, vamos a revisar cómo se realiza dicho avalúo por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. En sí dicho trámite está dirigido exclusivamente para los propietarios o poseedores de algún bien inmueble que se encuentre formalmente registrado en el catastro urbano y rural en la jurisdicción del Cantón correspondiente. Los requisitos para dicho trámite son: la copia de escritura, la copia del certificado del registro de la propiedad actual, la copia de impuesto predial (año en curso) y solicitud de trámite, especie valorada, además como requisito especial debe mostrar el Certificado de no adeudar en el municipio en el Departamento de Rentas.

Finalmente, el trámite se realizará presencialmente en las instalaciones del GAD Municipal correspondiente a su territorio, en el que se presentará su petición de manera formal mediante la solicitud de trámite adjuntando los

demás requisitos antes mencionados para que así se verifique dicha información y finalmente el GAD realice el avalúo correspondiente.

## **CAPÍTULO 2**

### **1. Legislación Comparada española**

En la constitución española en el art 33.3 se reconoce el derecho de la propiedad y dispone que: “Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes” (Constitución de España, 1978, Art. 33.3).

La institución expropiatoria es regulada por la Ley De La Expropiación Forzosa y en el art segundo establece que:

1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurren los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos. (Ley de expropiación, 1954, Art. 2)

Estos artículos son muy similares a el art 446 de COOTAD en la cual se establece quien es competente para solicitarla, cual es el objeto, su fundamento.

A diferencia de Ecuador, en España existe el “premio de afección” como un pago adicional al justo precio, ya que también se valora la parte subjetiva.

La normativa que regula la expropiación determina la indemnización que le corresponde recibir a la persona expropiada, normalmente establece criterios objetivos para valorar el bien, esto quiere decir que no se toma en cuenta al principio el afecto o estima que posee el titular sobre la cosa. El legislador es consciente de que no siempre con una compensación económica queda cubierta la pérdida que sufre el titular, por eso se incrementa a la indemnización el abono del premio afectivo que compensará la parte subjetiva al expropiado, está establecido actualmente en el art 47 de la LEF.

En el artículo cuarenta y siete de la Ley de la expropiación forzosa establece que: “En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección” (Ley de expropiación, 1954, Art. 47).

En la sentencia Tribunal Supremo del 28 de febrero de 1997 se afirma que:

El premio de afección, en efecto, no se fija en función del valor objetivo de los bienes expropiados, sino que tiende a compensar mediante una presunción legal la aflicción que puede producir la pérdida del objeto expropiado en la persona de su propietario. En consecuencia, su aplicación tiene lugar de modo objetivo, como ocurre con las presunciones fijadas por el ordenamiento jurídico, cuando concurren los presupuestos que éste establece. (Tribunal Supremo, 1997)

Según el Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico el premio de afección es:

Premio otorgado en la expropiación al expropiado consistente en el abono de, además del justo precio, un 5 % adicional. El 5 % del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables. (Real academia española, 2014, definición 1)

## **2. Expropiación**

La expropiación es considerada como una limitación a el derecho a la propiedad, tiene carácter coactivo, es una potestad que tiene el Estado por el cual se apropia de bienes que son propiedad privada, por razón de utilidad pública o interés colectivo, para poder ejecutar proyectos de desarrollo social. Para adquirir esta propiedad el estado debe de cancelar previamente una indemnización justa. En resumen, la expropiación limita el derecho de la

propiedad para poder satisfacer las necesidades de la comunidad, es hacer prevalecer el interés social, colectivo o público sobre el interés de los particulares, ya que este se considera superior al otro.

DROMI (2006) define la expropiación como: "...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." (p. 951)

GARCÍA DE ENTERRÍA y FERNÁNDEZ (2004) califican la expropiación como "sacrificio de las situaciones patrimoniales de los administrados". Ley de Expropiación Forzosa Española (p. 10)

La expropiación es considerada como una institución del Derecho Público, es un acto unilateral, el estado adquiere la propiedad del bien declarándolo utilidad pública sin la necesidad de contar con la voluntad del expropiado siempre y cuando se realice el pago de la respectiva indemnización debida.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que la expropiación:

Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 446)

Así como también lo menciona el artículo 21.2 de la Convención Americana de Derechos Humanos: "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según la forma establecidas por la ley" (Convención Americana de Derechos Humanos, 1978, Art. 21.2).

La expropiación se encuentra regula por la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Contratación Publica Y El Código Orgánico De Organización Territorial en los cuales encontramos ciertos artículos que hacen referencia a esta y en los casos que se presenta.

Art. 58.3.-Expropiación parcial. Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008, Art. 58.3).

Art. 457.- Expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico. - La expropiación de bienes muebles o inmuebles de valor artístico, histórico o arqueológico, se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones pertinentes de esta sección y de la ley que regule a los bienes patrimoniales en lo que sean aplicables, en razón de la naturaleza del bien a expropiarse. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 457)

Art. 594.- Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales: a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado; b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión. de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran

urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y. c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 594)

Art. 595.- Expropiación para vivienda de interés social. - Por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. El alcalde declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente y ocupación inmediata, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento y además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse. Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a programas de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 595)

Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos

de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades. (...) (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 596)

### **3. Reforma**

A lo largo de este trabajo de titulación hemos analizado todas las variables referentes a la valoración del justo precio de la expropiación, la cual nos ha hecho cuestionarnos si en realidad la forma de valorar el bien es la más justa, por lo tanto, hemos decidido proponer una reforma a las leyes que regulan el proceso valorativo de la indemnización que realiza el municipio de Guayaquil.

Para nuestra reforma queremos citar el siguiente artículo de la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Contratación Pública el cual consideramos que debe ser modificado:

Art. 58.1.-

2) Negociación y precio. En el inciso segundo se establece que: 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.

5) 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 que a pesar de tener los permisos respectivos se haya evidenciado mala fé. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008, Art. 58.1)

1. Según lo escrito en el artículo 58.1 inciso 2 habla sobre cuáles son los puntos que hacen referencia para valorar el bien inmueble que requiere el municipio, la principal variable que se toma en cuenta es el avalúo catastral del año anterior a la declaratoria de utilidad pública, por lo que nosotros consideramos que esto no es lo más equitativo, la propuesta que tenemos para mejorar este inciso es la siguiente, que en lugar de valorar el bien en base al avalúo del año anterior a la declaratoria de utilidad pública, consideramos que lo mejor y más justo sería, realizar un peritaje al bien en cuestión y que el perito de una valoración actualizada del bien inmueble, ya que según lo investigado, en muchas ocasiones los avalúos son de años anteriores y no se encuentran actualizados lo cual no demuestra el valor verdadero y actual del bien inmueble.

2. En el inciso numero 5 establece que las mejoras efectuadas con anterioridad y posteriores a la declaratoria de utilidad pública, por parte propietario del bien inmueble, no serán reconocidas, lo cual consideramos que no es lo correcto, ya que el fin de indemnizar a la persona afectada es reparar los daños que conlleva la expropiación, por lo tanto, creemos que este inciso se debe modificar, estableciendo un nuevo método de regular las mejoras, puesto que si estas han sido planeadas con anterioridad, o han sido efectuadas para mantener la comodidad de la persona, como en el caso de que se necesite una mejora estructural o de manera urgente, estas deben ser indemnizadas.

3. Para finalizar después de haber leído la legislación que regula la expropiación en España y tomándola como referencia, consideramos que dentro de este artículo se debe de aumentar un inciso, el cual hable sobre el premio afectivo, este de aquí es un valor agregado al bien inmueble por la afección que existe en el bien.

## **CONCLUSIONES**

En virtud del análisis realizado en este trabajo de titulación, podemos llegar a la conclusión que la figura expropiatoria desarrollada y regulada por el Gobierno autónomo descentralizado de Guayaquil, tiene un buen fin social por tratar de buscar el bien común de la ciudadanía, sin embargo, consideramos que las leyes que regulan la valoración del pago indemnizatorio por el bien expropiado no son realmente justas para la persona que ha sido afectada, porque existen muchos factores que no son tomados en cuenta al momento de valorar el bien inmueble, como lo son, el ya mencionado valor subjetivo o premio afectivo, la falta de actualización del avalúo catastral municipal, el mismo que como hemos estudiado no se encuentra con el valor real y actual del bien inmueble.

Por lo antes expuesto, la legislación expropiatoria no hace que el afectado reciba su justa indemnización lo cual está en contra de la normativa que regula este proceso.

## RECOMENDACIONES

En virtud de lo expuesto en el trabajo de titulación, respecto a la reforma realizada, se sugiere, que el artículo 58.1 el cual es el regulador del justo precio, contemplado en la Ley orgánica del sistema nacional de contratación pública, sea reformado de la siguiente manera:

Art. 58.1.- Negociación y precio.

2) El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) en base al informe realizado por el perito, sobre el avalúo actualizado del bien inmueble a ser expropiado, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

5) En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario posteriores a la fecha del informe pericial realizado, salvo que las mejoras realizadas sean para salvaguardar la integridad física del propietario, en este caso se hará la valoración estimada de la mejora efectuada en el bien inmueble expropiado.

Las reformas sugeridas, busca la protección de la persona afectada, por la expropiación, garantizando una justa valoración del bien inmueble en cuestión.

## BIBLIOGRAFIA

- Cepeda, B. (2018) El derecho al justo precio en los procesos de expropiación en la Legislación Ecuatoriana (Trabajo De Titulación). Universidad Central del Ecuador.
- Código Orgánico de Organización Territorial (Cootad). 19 de octubre de 2010. Art. 139, 323, 376, 446, 447, 457, 495, 594, 595, 596. 2010 (Ecuador).
- Constitución de La República del Ecuador (Const). Art. 104. 1945 (Ecuador).
- Constitución de La República del Ecuador (Const). Art. 17. 1878 (Ecuador).
- Constitución de La República del Ecuador (Const). Art. 183. 1946 (Ecuador).
- Constitución de La República del Ecuador (Const). Art. 50. 1978 (Ecuador).
- Constitución de La República del Ecuador (Const). Art. 62. 1830 (Ecuador).
- Convención Americana de Derechos Humanos (CADH). 1978. Art. 21.2. 1978(Costa Rica).
- Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico. (s.f.). Expropiación. En Diccionario de la lengua española. Recuperado en 2022, de <https://dpej.rae.es/lema/expropiaci%C3%B3n-forzosa>
- Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico. (s.f.). Premio de afección. En Diccionario de la lengua española. Recuperado en 2022, de <https://dpej.rae.es/lema/premio-de-afecci%C3%B3n>
- DROMI, Roberto. - Op. Cit.- p. 951
- DROMI, Roberto. Derecho Administrativo. Buenos Aires, Ed. Hispano Libros, 11ª, 2006.
- García, E. (1983). Curso de Derecho administrativo. Madrid: Civitas S.A.
- GARCÍA, E. y Fernández, T. (2004). *Curso de Derecho Administrativo*. Madrid: Civitas S.A.
- González, M. (9 de enero 2016). La doctrina del Justo Precio, desde Aristóteles hasta la escuela moderna subjetiva del valor. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=51046653004>
- Guerra, Diego. (1996). El Proceso Expropiatorio en el Derecho Municipal Ecuatoriano. TRAMA.
- Ley De Expropiación Forzosa (LEF). 17 de diciembre de 1954. Art 47. 1954 (España).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP). 12 de mayo 2009. Art. 58.1, 58.3. (Ecuador). Acuerdo Ministerial No. 029 de 2016 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda). Por la cual se crean Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos, rurales y avalúos de bienes. 28 de Julio de 2016. Constitución Española (Const). Art. 33.3. 1978 (España).

Maiorano, J. (1978). La Expropiación en la Ley 21.499. Editorial B de F Buenos Aires.

Marienhoff, M. S. (1998). Tratado de Derecho Administrativo. <http://msmaldonadoabogados.com/images/Lectura-3-marienhoff-TRATADO DE DERECHO ADMINISTRATIVO Tomo I-2.pdf>.

Miguel, Vega., Juan, Salgado., Milton, Jaramillo. (octubre 2017). Guía Catastros Prediales. <https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2018/01/METODOLOGIA-DE-VALORACION-CATASTRO-ilovepdf-compressed.pdf>

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Nosotros **Araus Jimenez, Juan Sebastián** con C.C: # 0926774183 y Rengifo Feijóo, María Valentina, con C.C: # 0925619587 autores del trabajo de titulación: **Análisis de la valoración del Justo precio en la expropiación del Municipio de Guayaquil** previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro 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.- Autorizo 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, 15 de septiembre de 2022**

f. 

**Araus Jimenez, Juan Sebastián**

**C.C: 0926774183**

f. 

**Rengifo Feijóo, María Valentina**

**C.C: 0925619587**



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Análisis de la valoración del Justo precio en la expropiación del Municipio de Guayaquil.		
<b>AUTOR(ES)</b>	Araus Jimenez, Juan Sebastián Rengifo Feijó, María Valentina		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Dr. Vélez Coello, José Miguel		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Carrera de Derecho		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	15 de septiembre de 2022	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	24
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho administrativo, Derecho comparado, Derecho Civil		
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	Declaratoria de Utilidad Pública, Avalúo, Indemnización, Expropiación, Premio de afección, Catastro Municipal		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>A través de la expropiación el Municipio de Guayaquil puede apropiarse de bienes inmuebles que son propiedad privada, con el fin de ejecutar proyectos o planes de desarrollo social para poder satisfacer las necesidades de la comunidad. Previamente se debe de cancelar una indemnización a la persona afectada, la forma con la cual el municipio realiza la valoración del pago del justo precio es a través avalúo catastral, que no siempre se encuentra actualizado</p> <p>Según el análisis realizado podemos constatar que el precio que normalmente se paga no es el justo, por eso hemos decidido plantear una reforma que mejore el proceso de valoración ya existente, puesto que consideramos que los actuales parámetros no son lo suficientemente equitativos.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593 959531238 ; +593-989318995	<b>E-mail:</b> Sebastian_jsaj@hotmail.com; mvr_f_22@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre: Reynoso Gaute, Maritza</b>		
	<b>Teléfono: +593-4-2222024</b>		
	<b>E-mail: maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec</b>		
<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>			