



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

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

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**La Insuficiente regulación normativa para el cálculo y pago de la
indemnización por expropiación.**

AUTOR:

Oyola Moreira, Luis Adrián

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
ABOGADO**

TUTOR:

Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

Guayaquil, Ecuador

2 de febrero del 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por Oyola Moreira, Luis Adrián, como requerimiento para la obtención del título de **Abogado**.

TUTOR (A)

f. 
f. _____

Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

DIRECTOR DE LA CARRERA

Dra. Nuria Pérez Puig-Mir, PhD.

Guayaquil, a los dos días del mes de febrero del año 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD


Yo, Oyola Moreira, Luis Adrián

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación: **La Insuficiente regulación normativa para el cálculo y pago de la indemnización por expropiación**, previo a la obtención del título de **Abogado** 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 mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los dos días del mes de febrero del año 2024

EL AUTOR

f. 
Oyola Moreira, Luis Adrián
Oyola Moreira, Luis Adrián



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**


AUTORIZACIÓN

Yo, Oyola Moreira, Luis Adrián

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **La Insuficiente regulación normativa para el cálculo y pago de la indemnización por expropiación**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los dos días del mes de febrero del año 2024

AUTOR:

f. 
Oyola Moreira, Luis Adrián

f. _____
Oyola Moreira, Luis Adrián



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

REPORTE COMPILATIO



La insuficiente regulación normativa para
el cálculo y pago de la indemnización por
expropiación



Nombre del documento: LUIS ADRIÁN OYOLA MOREIRA -
COMPILATIO.pdf
ID del documento: aa358a5d83a249c32a7f5d814d73c64200e03a
Tamaño del documento original: 224,24 KB
Autor: Luis Oyola

Depositar: Luis Oyola
Fecha de depósito: 18/1/2024
Tipo de carga: url_submision
Fecha de fin de análisis: 18/1/2024

Número de palabras: 5744
Número de caracteres: 52345

Ubicación de las similitudes en el documento:



f.

Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

f.

Oyola Moreira, Luis Adrián



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

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____
DR. LEOPOLDO XAVIER ZAVALA EGAS
DECANO DE CARRERA

f. _____
MGS. MARITZA GINETTE REYNOSO GAUTE
COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____
DR. (NOMBRES Y APELLIDOS)
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad: **Jurisprudencia**
Carrera: **Derecho**
Periodo: **Semestre B 2023**
Fecha: **26 de enero 2024**

ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado **La Insuficiente regulación normativa para el cálculo y pago de la indemnización por expropiación** elaborado por el estudiante **Oyola Moreira, Luis Adrián**, certifica que durante el proceso de acompañamiento dicho estudiante ha obtenido la calificación de **10 (DIEZ)**, lo cual lo califica como **APTO PARA LA SUSTENTACIÓN**

f. 

Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

ÍNDICE

Contenido

| | |
|---|----|
| RESUMEN..... | IX |
| ABSTRACT..... | X |
| CAPÍTULO I..... | 2 |
| 1.- Antecedente Histórico | 2 |
| 2.- Definiciones | 3 |
| 2.1. ¿Qué es la expropiación? | 3 |
| 2.2. ¿En qué consiste la indemnización? | 4 |
| 3.- Elementos | 5 |
| 4.- Características | 5 |
| 5.- ¿Cómo está regulada la expropiación y su indemnización en Ecuador? | 6 |
| 6.- Cierre de ideas | 9 |
| CAPÍTULO II..... | 11 |
| 1.- ¿Qué vulnerabilidades presenta el proceso de cálculo y pago de la indemnización? | 11 |
| 2.- Derecho comparado: España | 13 |
| 3.- Derecho comparado: Colombia..... | 15 |
| 4.- ¿En qué medida se le debería permitir al particular negociar el valor de la indemnización? | 16 |
| 6.- ¿Cuál sería un plazo razonable para la entrega de la indemnización? | 22 |

| | |
|--|----|
| 7.- ¿Se deberían generar otras compensaciones si la indemnización no es entregada en su totalidad en un tiempo razonable?..... | 23 |
| CONCLUSIONES..... | 25 |
| RECOMENDACIONES..... | 26 |
| REFERENCIAS | 28 |

RESUMEN

La expropiación es una figura establecida con la finalidad de mantener la armonía en la sociedad, haciendo uso del territorio nacional para impulsar el desarrollo de la sociedad en general, sin embargo, esta también resulta sumamente perjudicial para los ciudadanos que se vean afectados y su bien sea expropiado ya que su plan de vida es alterado como resultado de este proceso administrativo. Las vulnerabilidades que se presentan están en los lineamientos que ha señalado nuestro ordenamiento jurídico para el cálculo y pago de la indemnización que se otorgara a cambio del bien, puesto que aunque se lo ha reconocido como un requisito habilitante para la misma, es posible que la administración omita el mismo y dilate su pago, así afectando al expropiado desmesuradamente como consecuencia de la pérdida inminente de su bien. La finalidad de este trabajo de investigación es identificar las formas en las que se debe fortalecer este aspecto de la expropiación y señalar nuevos lineamientos en una ley enfocada a regularlos para que funcione atendiendo a los intereses del expropiado, con el objetivo de negociar la indemnización con mayor libertad, asegurándose de que sea entregado en un plazo oportuno, y le permita buscar un bien con especificaciones los más similares posibles al del bien expropiado, de manera que no se altere sustancialmente la vida cotidiana del particular.

Palabras Claves: Expropiación, Indemnización, Justo Precio, Derecho Administrativo, Derecho Procesal, Derecho Comparado.

ABSTRACT

Expropriation is a figure established with the purpose of maintaining harmony in society, making use of the national territory to promote the development of society in general, however, it is also extremely detrimental to the citizens who are affected and whose property is expropriated, since their life plan is altered as a result of this administrative process. The vulnerabilities that arise are in the guidelines that our legal system has indicated for the calculation and payment of the compensation to be granted in exchange for the property, since although it has been recognized as an enabling requirement for the same, it is possible that the administration omits the same and delays its payment, thus affecting the expropriated disproportionately as a result of the imminent loss of their property. The purpose of this research work is to identify the ways in which this aspect of the expropriation should be strengthened and to point out new guidelines in a law focused on regulating them so that it works in the best interests of the expropriated party, with the objective of negotiating the compensation with greater freedom, making sure that it is delivered in a timely manner, and allowing him to look for a property with specifications as similar as possible to the expropriated property, so that the daily life of the individual is not substantially altered.

Key words: Expropriation, Compensation, Just Price, Administrative Law, Procedural Law, Comparative Law.

CAPÍTULO I

1.- Antecedente Histórico

La figura de la expropiación tiene sus orígenes en el año 1789, partiendo de la Revolución Francesa y su creación icónica de la Declaración de los derechos del Hombre y del Ciudadano. Aunque no se hace mención a la figura de la expropiación explícitamente, es aquí donde nace el Derecho Administrativo para regular la actividad del Estado, y en la cual en su art. 17 reconoce el derecho a la propiedad privada, pero a su vez también la limita cuando existan razones de utilidad pública por las cuales el Estado puede privarla de esta, siendo necesaria la indemnización al particular como requisito inexcusable.

En Ecuador, nuestra Constitución de 1830 en el art. 62 determina que es posible que el Estado pueda usar la propiedad privada por razones de utilidad pública, teniendo como particularidad que esta no era involuntaria, a diferencia de la actualidad, puesto que se requería informar al particular y que éste dé su consentimiento para que el Estado pueda hacer uso de ese bien, posterior a que se entregue justa compensación a cambio del mismo. (Constitución de Ecuador, 1830)

En la Constitución de 1878 se formaliza la figura de la expropiación en el art. 17 numeral 2 de este cuerpo constitucional, donde el literal b menciona que nadie podrá ser privado de su propiedad, sino sea a través de una sentencia judicial, o de una expropiación sentada en razones de utilidad pública, siempre que esta sea conforme a la ley y reciba una indemnización. (Constitución de Ecuador, 1878)

Posteriormente en la Constitución de 1945 se mantienen los mismos lineamientos, pero en el art. 104 esta vez se determina que los concejos cantonales son los encargados de gestionar los planes de urbanización, y es en este régimen municipal que se determinará si un bien es de utilidad pública y el valor que se entregará como indemnización. (Constitución de Ecuador, 1945)

Esto es complementado el año siguiente con la Constitución de 1946 que en el art. 183 agrega que se necesita mandato judicial para proceder con la expropiación, así reafirmando la necesidad de pasar por un proceso para hacer uso de esta herramienta pública. (Constitución de Ecuador, 1946)

Actualmente el art. 323 de nuestra Constitución, vigente desde el año 2008, reconoce esta figura, la cual por razones de utilidad pública o interés social y nacional, las instituciones del Estado podrán expropiar el bien de un particular, haciendo mención como requisitos que se realice una previa y justa valoración del bien para realizar el pago de la indemnización, siendo esta potestad de las municipalidades de acuerdo al art. 376 de la Constitución. (Constitución de Ecuador, 2008)

2.- Definiciones

2.1. ¿Qué es la expropiación?

La expropiación en las definiciones que se le ha otorgado es esencial mencionar que se trata de la privación forzosa de la propiedad privada posterior a la entrega de una justa indemnización a cambio, todo ello encaminado en que el Estado haga uso de ella por razones de utilidad pública, y por lo tanto no se le podrá dar otra finalidad, caso contrario no podrá mantener el dominio del bien expropiado.

Una de las definiciones que resalta la naturaleza de esta potestad es la expropiación como un poder fundamental que tienen los estados, para suprimir legítimamente la propiedad a nombre de un interés considerado superior al del particular. (Azuela, A et al 2009)

La Corte Constitucional en la sentencia No. 1135-15-EP/21 adopta la tesis de la Corte Nacional de Justicia en el juicio No. 17711-2014-0153, planteando que la expropiación "...[es] un acto de autoridad, en virtud del cual un bien declarado de utilidad pública pasa de mano del particular a manos del organismo expropiador, previo al pago de la justa indemnización o compensación" (Corte Constitucional de Ecuador, Sentencia No. 1135-15-EP/21, 2021)

Adicionalmente, en el Manual del Proceso de Expropiación de Bienes Inmuebles emitido en el año 2014 por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, define a la expropiación como el desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés social, a cambio de una indemnización previa.

2.2. ¿En qué consiste la indemnización?

La indemnización a la que se refiere nuestro ordenamiento es la de un precio justo que tenga en cuenta las especificaciones del bien a expropiar, está claro que con ello se busca no causar un perjuicio económico irreversible ocasionado por la privación forzosa.

La sentencia No. 0173-2010 de la Ex Sala de Lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia nos da una pauta para lo que significa la indemnización en estos casos, siendo así que se hará “una justa valoración”, un valor que no signifique “una excesiva erogación” para la entidad que realiza la expropiación guardando que esta se realice en equidad para las partes, de manera que no represente un “beneficio desmesurado” para el expropiado, pero que tampoco resulte en un un pago irrisorio que perjudica al expropiado. (Corte Nacional de Justicia, Sentencia no 0173-2010, 2010)

Blanquer (2006) menciona que el justiprecio es un requisito habilitante para la ocupación material y la adquisición de la titularidad del bien o derecho, el cual debe ser equivalente económicamente a los bienes, derechos, o intereses expropiados. (p.368)

Es así que al referirnos a la indemnización como un precio justo en los procesos de expropiación, ésta apunta a tener un efecto reparador de parte de la administración del Estado hacia el administrado, por lo tanto es inconcebible no extender los parámetros por los cuales se hace el cálculo del valor justo y no establezca un tiempo razonable para el pago del mismo, puesto que en este proceso es necesario se realice la gestión del aval y certificación presupuestaria para comprobar si el estado tiene recursos suficientes para cubrir la indemnización, por lo que es inconcebible se dilate la entrega completa o en plazos de este valor.

3.- Elementos

José María Baños León (1990, p. 208) menciona como elementos esenciales de la expropiación los siguientes:

a) La delimitación del área de expropiación.

b) El proyecto o plano ejecutivo, en el que se detallan las obras. Esencial para determinar si el proyecto implica la declaración de utilidad pública, es decir si este cumple con un fin social en respuesta a los intereses generales.

c) La declaración de utilidad pública, la cual debe fijar los términos de iniciación y terminación en la que deben desarrollarse los trabajos completos de la expropiación.

d) Los recursos financieros necesarios para la expropiación, ya que la entidad es responsable de asegurarse que hay disponibilidad de fondos para cubrir la indemnización, puesto que se requiere entregarlo en un tiempo que sea razonable para que no tenga consecuencias negativas temporales o permanentes al patrimonio del particular.

En cuanto al avalúo, en el art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, en el cual sus literales mencionan para establecer el valor de la propiedad se debe considerar:

a) El valor del suelo.

b) El valor de las edificaciones.

c) El valor de reposición

4.- Características

David Blanquer (2006) menciona que la expropiación tiene cuatro rasgos que la caracterizan, estos son: singular, forzoso y que causa una lesión directa e intencional. (p.374)

Singular: ya que no es una regulación general del estatuto de unos bienes o derechos, sino uno en específico.

Forzosa: al ser una privación impuesta por la fuerza sin llegar a un libre acuerdo de voluntades.

Definitiva: se toma el bien de forma permanente y no provisional, ya que la expectativa es que pase a manos de la administración para cumplir con la función pública.

Lesión directa e intencional: a través de una decisión fundamentada de utilidad pública, se expresa la voluntad del Estado para afectar el derecho a la propiedad privada

Sería pertinente en este marco también incluir las características que podemos identificar de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, en referencia a lo señalado por el Código Orgánico de Organización Territorial y la Ley de Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, estas son:

Ser pública y no privada: ya que únicamente el Estado a través de sus funcionarios ejercen este poder.

Unilateral: al funcionar directamente posterior a notificar a quien se le pretende expropiar un bien, y perfeccionarse sin siquiera requerir la participación del particular.

Forzosa: ya que una vez se expida la declaratoria de utilidad pública debidamente fundamentada, la administración podrá anteponerse al derecho de dominio del particular y solo se podrá discutir acerca del precio.

Depende de una indemnización: por lo que debe ser compensado económicamente el afectado en equivalencia al bien expropiado.

5.- ¿Cómo está regulada la expropiación y su indemnización en Ecuador?

La expropiación según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización (COOTAD), el art. 446 determina que se realiza 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 (...)” (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 446), por lo que de salida la administración

es el que tiene la principal ventaja, ya que esta herramienta tiene un finalidad pública y por lo tanto de interés general, lo cual implica la limitación del derecho particular, que en este caso se ve reflejado en la participación del ciudadano en este proceso en cuanto a solo puede involucrarse a discutir sobre el valor de la expropiación de forma limitada como lo veremos en el transcurso de esta investigación.

Los propios gobiernos autónomos descentralizados son los encargados de establecer las condiciones y la forma en que se realizará el pago, por lo que es responsabilidad de la administración del lugar donde se puede encontrar este bien para empezar y culminar con los procesos de expropiación, cuidando de que haya una fundamentación adecuada para demostrar la necesidad pública o interés social que existe en un determinado bien y de seguir todos los lineamientos procedimentales que la ley haya determinado con anterioridad.

Cobra importancia entonces acudir a lo que señala el Código Orgánico de Organización Territorial en su artículo 447, que señala la declaratoria de utilidad pública es necesaria para poder realizar expropiaciones y está a cargo de “las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal (...)”, (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Art. 447) siendo requisito obligatorio entonces que se emita el acto debidamente motivado, e incluyendo la individualización de los bienes requeridos para expropiar, el informe que contiene su valoración, y justificando los fines que estos tendrán posterior a terminar todo este proceso.

El art. 452 de la ley antes mencionada señala que la forma de pago podrá ser en dinero, permuta con bienes, o mediante títulos de crédito, pero no señala en qué plazo será oportuna la entrega de los mismos. Actualmente como figura restitutivo solo existe a su disposición la reversión, figura reconocida en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), la cual en su artículo 58.7 establece la aplicabilidad de esta figura en dos casos, la primera contada desde la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a la localidad de donde se realiza el proceso de expropiación, se haga el traspaso del dominio a la administración pública y

al término de dos años no se haya destinado el bien expropiado a los objetivos establecidos en la declaratoria de utilidad pública presentada al expropiado, o si los nuevos fines a los que se hayan llevado el bien no sean de utilidad pública. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

El segundo caso en el que es aplicable la reversión es cuando haya transcurrido un año desde la notificación al ciudadano de la declaratoria de utilidad pública, y no se le entregado la indemnización establecida, plazo que puede ser interrumpido en caso de que exista un juicio pendiente sobre el que se discute el valor del mismo, el cual al momento de ser culminado correría el nuevo plazo desde que sea ejecutoriada la sentencia. Esto nos hace notar que de no existir litigio pendiente, la administración bien puede obviar la entrega de la indemnización sin perjuicio alguna hasta a un año después, lo cual implica un tiempo de espera extenso para que el expropiado pueda acceder a la totalidad de su compensación.

Complementario al objeto de esta investigación, la naturaleza jurídica del justo precio a entregar como indemnización, es el de ser un requisito esencial ya que si no se ha determinado cómo se va a compensar al particular, no se podrá proceder con la privación forzosa del bien. Es decir que previo a trasladar el dominio se debe determinar el justo precio a entregar con la indemnización como una garantía necesaria para perfeccionar el proceso de expropiación, valor que debe ser equivalente al del valor económico del bien expropiado.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece en el segundo párrafo del art. 58.1 que el pago de la indemnización se realiza en base al pago del impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, por lo que se toma en cuenta el valor del catastro municipal por el cual se puede convenir hasta un diez por ciento adicional sobre ese valor, lo que implica ante cualquier inconformidad sólo se podrá discutir en base a estos parámetros el total de la indemnización, que como consecuencia de un juicio de expropiación no será sujeto a cambios una vez establecido. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

Por último, el artículo 58.4 de la misma ley añade que únicamente cuando se realicen actividades económicas o industriales en el objeto que se pretende expropiar, se procederá a una evaluación adicional referente al daño que genere la interrupción de las mismas, incluso teniendo en cuenta la posibilidad de que estas puedan ser trasladadas a un espacio distinto en la misma localidad, lo que generaría costos menores, y por lo tanto alteraría el valor a entregar como indemnización por este concepto.

6.- Cierre de ideas

Ante lo expuesto podemos concluir que reconocemos a la expropiación como un poder a disposición del estado para privar del dominio de un bien del particular y ponerlo a manos del estado justificándose en razones de utilidad pública. Es decir que funciona como una excepción al derecho de la propiedad privada que a pesar de ser inviolable, el estado unilateralmente puede tomar posesión y dominio sin su consentimiento, esto en razón de que ha ponderado los intereses de la ciudadanía en comparación a los de una persona, por lo que siempre se da prioridad a los derechos generales ante el particular, garantizando así el bienestar de la sociedad.

La expropiación tiene una gran utilidad para el Estado, pero al revisar cómo se perfecciona este proceso, nuestra constitución lo reconoce como un recurso habilitante para su perfección, sin embargo la ley prevé por excepción en casos de urgencia que se omita tal requisito y se proceda a la posesión, ocupación y traslado de dominio del bien sin asegurarse de que el expropiado reciba su justo compensación, sino que en la práctica solamente garantiza se determine cuál será este valor.

Este busca hacer uso de nuestro espacio territorial y recursos disponibles para mantener el bien común, este funciona a detrimento de un particular, que en muchas ocasiones puede verse alterado su proyecto de vida radicalmente al verse perjudicado, el cual puede en el fondo verse afectado injustificadamente y recibir una indemnización que no cubrirá sus necesidades a futuro.

Si bien es posible actualizar los datos por los que se realiza el avalúo ante un juez, de seguirse aplicando la misma regulación, se mantienen lineamientos que no logran resarcir el daño ocasionado, puesto que no garantizan ser suficientes para reponer el bien a uno de similares características.

En consecuencia, el proceso de expropiación debería ser más flexible e involucrar al ciudadano lo más pronto posible, para que se discuta la valoración del bien expropiado por administración con la fundamentación apropiada para comprobar si es que existen elementos que han pasado por alto de la mano de la administración pública, que de la mano debe llevar la participación del expropiado para que obtenga una indemnización que cumpla con el carácter de ser un justo precio.

Es por ello que en este segundo capítulo se proponen cambios en base a las estipulaciones de otras legislaciones en la misma materia que establecen mecanismos que están al alcance de los ciudadanos durante el momento de la expropiación, y que garantizan que reciba un tratamiento adecuado para salvaguardar sus derechos sobre el bien expropiado.

CAPÍTULO II

1.- ¿Qué vulnerabilidades presenta el proceso de cálculo y pago de la indemnización?

Actualmente son los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales los que tienen esta potestad expropiatoria, cumpliendo con indemnizar en base al catastro municipal del año anterior, y solo dando paso a un 10% adicional si lo considera pertinente. Lo cual no abre paso a una discusión y negociación más abierta con el expropiado, puesto que la administración al cumplir con la declaratoria de utilidad pública, no hay mecanismos a los que el administrado pueda acudir para impugnar o negociar con la administración para conseguir una mejor indemnización que realmente sea justa ante el perjuicio que ha causado la administración al obligarlo a que este abandone su propiedad.

Si tenemos como requisito esencial el pago de la indemnización debemos guardar especial cuidado a que este sea suficiente para no que su cálculo no cause pérdidas incoherentes al patrimonio del expropiado. No puede haber desproporcionalidad en este proceso puesto como señala Riccio y Fernandez (2018), cuando se habla de proporcionalidad nos estamos refiriendo a una medida de equilibrio que va desde dos ejes, en una parte los intereses generales y en la otra la libertad individual, y solo logramos que sea justo cuando la limitación de esa libertad que le damos al ciudadano no implique un sacrificio excesivo, logrando un balance entre los fines y el perjuicio ocasionado al particular con una cantidad relacionada al valor del bien. (p. 90-91)

Por su parte Ponce Correa (2020) hace mención al apareamiento de esta indemnización que está ligada a la obra pública y de si ese fin está justificado, de forma que las consecuencias patrimoniales dañosas que genera en el particular son una consecuencia directa de este proceso y deben de ser ponderadas al momento de la tasación. (p.236)

Como resultado de este análisis se identifican los siguientes problemas en la indemnización:

- El actual justo precio calculado para indemnizar al expropiado, no refleja el valor real que tiene el bien al momento que se hace la expropiación, puesto que se usa el valor del catastro municipal del año anterior.
- La indemnización no toma en consideración el precio de mercado que tiene el bien al momento de su expropiación, lo que representa pérdidas potenciales si es que el propietario la pusiera a la venta.
- La relocalización del expropiado, si es que éste habitaba de manera permanente o habitual en la propiedad, puede afectar a sus actividades no solo económicas, pero también académicas y laborales, ya que la salida de su domicilio podría implicar desplazarse a una nueva localidad en la que no podrá acceder a las mismas oportunidades que tenía en el bien expropiado.
- No se ha establecido un plazo justo y razonable para que el expropiado reciba la totalidad de la indemnización, de forma que es posible que este incurra en gastos innecesarios durante el periodo que no ha recibido la indemnización.

Estos problemas se presentan porque la administración no puede excederse de lo que ha señalado la ley por lo que se mantienen exclusivamente en este margen de acción. A primera vista es razonable, ya que en el ejercicio de sus funciones debe tener especial cuidado de los fondos públicos que serán destinados para cubrir la indemnización, siendo la administración la responsable de brindar una protección especializada para que no se haga uso de estos fondos con fines distintos a los que se tenían previstos y cumplan con un fin de utilidad social.

Entendiendo que el accionar de la administración vela por los intereses públicos, se debe mantener esa protección, pero debe cobrar importancia el estado del expropiado, por lo que a mi consideración se requiere que esté más

involucrado en el proceso de avalúo, para no solo aportar elementos a considerar en el cálculo, pero ser escuchado por la administración con el propósito de que esté bien informada de las consecuencias que tendrá en su vida personal y así llegar a un acuerdo justo entre los involucrados siempre que se le dé la oportunidad de negociar este precio con la administración en calidad de propietario.

2.- Derecho comparado: España

En España se toma como punto de referencia la Ley de Expropiación Forzosa, la cual prevé como nuestro país la expropiación como un mecanismo del Derecho Administrativo, Rayón Ballesteros (2019) se pronuncia sobre ello, e indica que como resultado del uso de esta herramienta ocurre una enfrentamiento de intereses privados con los públicos, el cual culmina con la transmisión de derechos y haciendo efectivo el precio que se entregará al titular afectado. (p. 56)

La Constitución española establece como garantía constitucional en la expropiación forzosa dos elementos a tener en cuenta durante este procedimiento:

- A.** El valor económico o real del bien
- B.** Proporcionalidad entre el daño expropiatorio y la reparación

Esto lo refleja el art. 36 numeral 1 de la Ley de expropiación forzosa en la cual ratifica que para la tasación del justiprecio se deberá tener en cuenta el valor de los bienes o derechos al momento de que se inicia el expediente correspondiente durante el proceso de expropiación. Esto en concordancia con lo que señala el art. 43 de esta ley, por el cual se aplicarán los criterios estimativos que se consideren adecuados, cerciorarse de que el valor real del bien no sea extremadamente superior o inferior, dejando abierta la posibilidad de que el propietario o la administración puedan en juicio realizar las rectificaciones y modificaciones que crean necesarias. Otro elemento que este cuerpo legal mantiene a diferencia de nuestro país, es el del premio de afección que establece en el art. 47 de la Ley antes mencionada, en el que

además del justiprecio, se le entregará al expropiado un 5% sobre el valor del bien. (Ley de expropiación forzosa, 1954)

La ley de expropiación forzosa en el art. 29 señala una participación más activa de los propietarios de los bienes a expropiar, siendo estos capaces de presentar una hoja de aprecio que contengan el valor que crean pertinente para compensarlo, teniendo en cuenta que obligatoriamente deberá participar un perito en este proceso y de manera motivada justificar la valoración que se le ha dado al bien. De esta manera se dinamiza el acuerdo del justo precio, contando con la participación del propietario en el que incluso puedo proponer el valor que crea adecuado para ser compensado por el perjuicio ocasionado, logramos así que esté totalmente satisfecho puesto que tiene de entradas la capacidad de negociar sobre el bien que se le está expropiando, beneficio que no tenemos en Ecuador puesto que solo se podrá negociar por el 10% adicional que prevé la ley.

El art. 30 de la Ley de Expropiación Forzosa señala que la administración evaluará si es admisible en un plazo de veinte días la oferta realizada por el expropiado, de ser admisible se establece el valor de la hoja de aprecio como el justo precio a entregar al expropiado, y en caso de ser rechazada, será la administración la que envíe una hoja de aprecio al propietario cumpliendo con los mismos requisitos antes mencionados para establecer un valor real sobre el bien, para que en un plazo de diez días pueda dar respuesta sobre la misma. De no existir acuerdo entre las partes, se llevará el caso al Jurado Provincial de Expropiación.

Además de los parámetros señalados, hay otros elementos que se toman en consideración dependiendo del tiempo que tome entregar la indemnización, del cual me sirvo a destacar el referente a los intereses por mora que señala el art. 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, posterior a fijar de forma definitiva el justo precio, este incluya una indemnización en forma de intereses hasta el momento en que se pague por completo esta indemnización que se destinarán a favor del expropiado.

Es así que notamos los beneficios que tienen en comparación la legislación española con la ecuatoriana, la realidad es que nos encontramos

muy limitados en cuanto a los parámetros por los que se puede calcular la indemnización, por lo que necesitamos se convierta en un proceso más dinámico que le dé más importancia a la participación del particular y limitar el poder del estado para que no destruyan las necesidades de un ciudadano para cubrir las del resto de la población. El objetivo de ello es que no sea tan unilateral la fuerza que ejercen y el expropiado pueda dar respuesta y hacer propuestas en las que se pueda llegar a un acuerdo equivalente, y logrando así proteger los intereses de todos los involucrados.

3.- Derecho comparado: Colombia

Nos trasladamos a Colombia para resaltar las características más relevantes en cuanto a la regulación de la figura de expropiación en consideración del cálculo y pago del mismo. Empezando a través de la ley 388 de 1997 denominada como Ley de Desarrollo Territorial la cual en su artículo 55 establece como requisito habilitante que se emita resolución motivada para la enajenación forzosa, junto con la previa valoración y entrega de la indemnización correspondiente.

La ley 1564 del 2012 por su parte establece la normativa relaciona a los procesos judiciales de expropiación cuando no se logra llegar a un acuerdo con la administración, hacemos énfasis en el numeral seis del artículo 399, que hace mención a un aspecto importante que se prevé para determinar el valor de la indemnización en caso de desacuerdo con el avalúo presentado por la administración, o cuando exista lugar a una mayor indemnización por conceptos distintos a los del valor del bien, permite que el expropiado presente una informe pericial ya sea elaborado por el Instituto Geográfico de Agustín Codazzi, o a cualquier otro perito certificado en materia de bienes raíces que en este caso requiere certificación por las Lonjas de Propiedad Raíz para ser apto de participar en este proceso, permitiendo así evaluar ante sujetos ajenos al proceso administrativo, y que de manera imparcial nos proveen de asistencia para el cálculo de la indemnización. (Ley 1564 de 2012, 2012)

La Corte Constitucional de Colombia a través de la Sentencia C-1074 con fecha de diciembre del 2002, se mantiene firme en que no debemos limitarnos única y exclusivamente al precio del bien, sino que esta siempre

debe evaluar las consecuencias que tendrá en el expropiado, y como tal se debe justa compensación como parte del valor final si es que estos elementos han sido probados, es decir sujeto a condición de ser llevados a juicio y se discutan todos los elementos probatorios necesarios para evaluar también el lucro cesante como parte de la indemnización. (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-1074 de 2002, 2002).

Esto lo vemos plasmado a cabalidad en el artículo de la Ley 1682 del 2013, el cual en su artículo 37 se refiere a los términos en que se rige la fijación del valor comercial sobre el bien a expropiar, siendo en base a la reglamentación vigente que señala la administración, la cual está enfocada en que la oferta vaya en relación al bien que se va a adquirir, su destinación económica, e incluso la indemnización correspondiente al daño emergente, en lo que corresponda al daño cierto y consolidado, y el lucro cesante, por el cual el cálculo se realiza en base a las expectativas sobre los rendimientos del bien, y hasta el término de seis meses posteriores a la expropiación, estableciendo un lineamiento claro para evaluar estos elementos, que no da lugar a incertidumbres por parte de la administración al realizar el cálculo del mismo. (Ley 1682 de 2013, 2013)

4.- ¿En qué medida se le debería permitir al particular negociar el valor de la indemnización?

Se centra el análisis en determinar cómo el administrado deberá tener la oportunidad de acudir por vía judicial ante los jueces de lo contencioso administrativo, para que se determine si el valor del bien es adecuado para restaurar las necesidades y objetivos que cumplía con el mismo hasta el momento en que se lo declaró de utilidad pública.

El artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública es muy limitante para establecer los lineamientos en los que se realiza el proceso de negociación, este debe ir de la mano con la participación del ciudadano para asegurarse que no se ha omitido de ese análisis elementos que podrían alterar su valor.

La indemnización entregada durante el proceso de expropiación no es suficiente para compensar el daño causado, ya que como se ha revisado en puntos anteriores, el objetivo debe ser permitir el normal desarrollo de su plan vida, por lo que el cálculo debe ser más flexible y permitir al administrado pueda impulsar este proceso de negociación.

Debemos centrarnos en lograr resarcir el daño ocasionado al expropiado, esto teniendo en cuenta que en el peor de los casos deberá reubicarse y continuar con sus actividades económicas, académicas, y laborales en condiciones distintas a las que este solía realizar, por ello debemos apuntar que se le permita al expropiado una actuación más primordial.

Esto implica no limitarnos al catastro municipal del año anterior más el 10% que se le puede añadir durante el proceso de negociación, y extender esta etapa de negociación para lograr que el valor de la indemnización refleje la realidad del mercado ecuatoriano y las oportunidades de compra y venta que están presentes en ese momento para que el expropiado pueda adquirir un bien de especificaciones lo más similar posibles a la del bien que se ha declarado de utilidad pública para el Estado.

El derogado Código de Procedimiento Civil tiene ciertas ventajas que bien podríamos incorporar para que de obligatorio cumplimiento el Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados siempre prevean al momento de la determinación de la indemnización. La principal diferencia siendo la del artículo 788, donde se establecía que para el avalúo de los bienes se requería confirmar el valor del bien al momento en que se iniciaba este proceso de expropiación, lo que llevaba consigo como requerimiento la asistencia de un perito nombrado por el juez (Código de Procedimiento Civil, art. 788, 2005).

Siendo requisito entonces la tasación pericial para cerciorarse de que sea el precio indicado el que se determine para indemnizar al expropiado, lo cual resulta beneficioso puesto que asegura un valor acorde a la realidad del mercado, una evaluación del estado actual del bien, y el terreno en el que se encuentra, contando ya con la intervención de un tercero colaborador que conoce de los constantes cambios del mercado nacional, trae una nueva

dimensión al proceso con el cual se prevé no causar una carga desmesurada al particular a causa de la satisfacción de intereses generales.

El proceso de tasación de la indemnización debe predominar en cuantificar no solo el valor del bien o terreno, sino dentro de un rango razonable se determine el daño emergente y lucro cesante causado al patrimonio del expropiado. Se necesita realizar una evaluación en la que de forma ideal se asegure la participación de todos los involucrados, por ello es esencial asista el expropiado para que le aseguren no va a decrecer drásticamente su patrimonio, y que incluso si no se logra conseguir un bien con características similares, se pueda resarcir el perjuicio ocasionado entregando una cantidad superior a la que normalmente se daría por ese bien.

Es claro que a comparación de la legislación española no contamos con un verdadero proceso de negociación entre la administración y el expropiado, lo cual tiene como resulta en un margen de negociación insuficiente para cubrir con todos los costos que este deberá soportar posterior a la expropiación, la norma no ha logrado satisfacer estos umbrales mínimos necesarios para que se cumpla con el requisito de justo precio.

Debe ser el adecuado para resarcir el daño ocasionado ante la pérdida involuntaria de su bien, Cabrera (2022) señala incluso que al referirnos al acto administrativo de determinación del valor del justo precio en la expropiación, carece de motivación en cuanto no hace mención a la constitución sobre lo que este determina en la propiedad, o a normas relativas a la titularidad contenidas en nuestro Código Civil, y sin que esta este reciba una fundamentación fáctica válida (p.173) . Si bien esto puede sonar una exageración, puesto que a mi consideración la motivación prevista es insuficiente ya que exista norma establecida para su regulación, por lo que en realidad considero nos encontramos ante una insuficiencia de motivación normativa y fáctica en el accionar de la administración, pero esa falencia no nace de la labor de la administración, sino más bien de los límites impuestos para realizar el cálculo del justo precio.

Esto me lleva a establecer cuáles deben ser los parámetros ideales para determinar el justo precio, con la finalidad de que el ciudadano sea capaz de exponer sobre los elementos de daño emergente y lucro cesante para determinar el valor final que se le dará a la indemnización.

a) Daño emergente: Se entiende que este elemento de la indemnización representa la disminución del patrimonio por la pérdida, el gasto, o erogación que es causado por el daño que sufre el particular, es decir tomando en cuenta todo perjuicio efectivamente producido por el hecho generador del daño. (Maldonado, 2019, p. 94)

En la expropiación entonces es claro que el daño emergente que este soporta es el de la pérdida de su bien o derecho patrimonial, y que en el caso del justo precio es representado por el valor que se entregará por la pérdida del mismo. Comprobamos que al expropiar un bien el estado tiene la potestad de realizarlo siempre que esté debidamente motivada en una declaratoria de utilidad pública, sin embargo, a pesar de estar fundamentada y en base a la ley, la realidad es que este ocasiona una pérdida inmediata del bien, puesto que de no existir razones que vayan en contra de esta declaratoria y logren probar la nulidad de la misma, no hay herramienta jurídica que pueda parar a la expropiación, por lo que se configura este elemento de la indemnización al existir el daño ocasionado al decrecer el patrimonio del expropiado.

Se debe tener en cuenta como daño emergente también en la expropiación todos los gastos que devengan de la salida del propietario de su propiedad, puesto que estas no están dentro de los gastos planeados del mismo, y ante la repentina e involuntaria situación a la cual se ve expuesto como resultado de este proceso, se deben cubrir también los gastos en los que incurra por motivos de mudanza o traslado de los bienes que se encuentran dentro del terreno expropiado.

La labor de la administración debe priorizar la entrega de un monto que repare el daño, es decir un valor que sea en base al presente, en el momento que inicia este proceso y dentro de los límites de lo razonable se debe reparar el daño emergente para que el expropiado recupere el valor de a lo que en ese momento tenía a su dominio en base al costo del terreno, el o los inmuebles

que estén en el mismo, y toda inversión que este haya hecho, para que pueda recuperar integralmente su patrimonio, y que este no se vea catastróficamente alterado posterior a la expropiación.

b) Lucro cesante: En establecer un justo precio que represente un costo de reemplazamiento se busca más allá de que se repare el daño emergente, puesto que hay que tener en consideración la carga económica que representa al propietario la pérdida del dominio de uno de sus derechos o bienes.

Amerita en tal análisis tratar de percibir con la mayor cercanía posible cuál será el curso normal de los acontecimientos que implican un cambio en el funcionamiento que se le da al bien, de forma que autores hablan de este elemento como una forma de determinar el lucro cesante en base a la naturaleza y el monto que este representa, donde se deberá asumir ciertos aspectos, determinar cuáles persistirán en el tiempo, y el entorno en el que estas se desarrollaran. (Peñailillo-Arévalo, 2018, p. 15)

Este elemento tiene una variedad de dimensiones que son relevantes adoptar en el plano jurídico, puesto que se habla del lucro cesante no solo como un concepto jurídico, sino que este trasciende a otras áreas de la sociedad, dándole una perspectiva económica al ser la ganancia esperada y prevista pero que no se ha logrado. (Mas, 2021, p. 13)

Esto lo podemos ver representado en el caso de que el proyecto de vida de una persona está encaminado al poner su propiedad en arrendamiento, la administración de una hacienda, o la de cualquier otro negocio que requiera para su funcionamiento un determinado espacio físico, el cual como consecuencia de la expropiación se limitará, suspenderá, o impedirá permanentemente que el particular pueda realizar sus actividades diarias de las cuales él percibió un monto determinado de manera mensual.

Es decir que posterior a la expropiación, se alteran las oportunidades que tenía el bien de ser explotado y producir una ganancia de la cual el expropiado financiaba sus necesidades básicas y actividades diarias, y ya no podrá continuar con la explotación del bien.

Siempre dentro de las proyecciones que una persona puede tener de sus propias actividades económicas, pueden existir sobreestimaciones de lo que realmente puede un bien producir a largo plazo, esa incertidumbre de que si lo hará o no deberá estar de la mano de un análisis pericial que logre demostrar una estimación lo más acertada posible de cuanto representa la pérdida que soportara el particular a causa de la expropiación, sobre todo cuando se impide que este pueda ejercer la misma actividad económica en la misma localidad o a nivel nacional al no existir un bien que pueda destinar a la misma actividad del anterior, lo que podría llevar un tiempo extenso para demostrarlo en un juicio.

Por eso es un tema delicado de tocar en un tema de expropiación puesto que, si el bien busca ser usado por fines de utilidad pública, lo cierto es que se querrá tener acceso al mismo lo más pronto posible. Incluso teniendo en cuenta este factor, considero debe ampliarse el proceso de expropiación al punto de que se tome en cuenta el factor del lucro cesante como un adicional al costo de reemplazamiento, ya que la única forma otorgar un justo precio es asegurando que el ciudadano justifique este elemento para lograr reemplazar obteniendo un valor adicional indemnizatorio que cubran las pérdidas ocasionadas durante el periodo de expropiación por el cual no pudo percibir un ingreso, hasta que el expropiado pueda adquirir un bien de iguales o similares especificaciones, siendo el peor de los casos cuando este no pueda conseguir un bien igual o similar puesto que no existe dentro del mercado un espacio físico que cubra las necesidades que este tiene, entonces este debe ser salvaguardado con una indemnización mayor.

Todo lo expuesto busca que el juez evalúe sin tantas limitaciones todos estos elementos presentados por el administrado en caso de que exista disconformidad por el cálculo total de la indemnización, dándole mayor alcance a este elemento para superar la pérdida de oportunidades económicas, académicas, y laborales que podrían alterar sus expectativas futuras y ciertas.

De esta forma se afina el proceso de cálculo de indemnización previsto en la expropiación, para que de modo uniforme todas las administraciones que tienen esta potestad expropiatoria puedan sacar provecho de esta herramienta

sin perjudicar a los expropiados, asegurando que estos no soporten una carga innecesaria.

6.- ¿Cuál sería un plazo razonable para la entrega de la indemnización?

De lo analizado se desprende la falta de claridad en el plazo para que se haga efectivo el pago del justo precio, si bien el LOSNCP en su artículo 58.7 sobre la reversión nos ha dado una pauta para conocer el tiempo máximo en que la administración debe entregar este valor, ya que caso contrario puede el administrado poner fin a la expropiación por la falta de pago, siendo este un plazo de hasta un año desde que se haya acordado el valor final de la indemnización. Este enunciado nos traslada a cuestionar cual realmente debería ser un plazo razonable para asegurar la entrega efectiva de este valor, ya que de nada sirve que se determine un justo precio en la indemnización si es que el propietario no tendrá acceso a estos fondos.

Atendiendo al objeto de esta investigación cabe realizar una analogía jurídica, no con la intención de que esta sea aplicada directamente al derecho administrativo, pero a manera de ilustrar la intención del legislador al regular una situación donde existen dos partes, una que entrega una cosa y la otra que la recibe a cambio del precio acordado entre ellos. Por ello se toma como referencia al código civil sobre las obligaciones del comprador de acuerdo al artículo 1812 de que se deberá entregar ese precio en el lugar y el tiempo estipulados, es decir que se debe establecer con claridad un plazo para que se haga entrega del valor correspondiente a cambio del bien.

Refiriéndonos a lo que señala la Constitución en su artículo 323, el ideal y deber ser de este elemento es el del pago inmediato una vez se haya establecido de manera definitiva el valor del mismo. Lo cierto es que la indemnización para reparar el daño ocasionado debe ser previa, total, y no diferida, puesto que plantearse no se haga un solo pago completo implicaría que esta no cumple con el requisito de ser previa.(Arenas, 2016, p. 106), ya es mediante ese pago que el expropiado se verá en la capacidad de organizar sus actividades en un modus operandi similar al que tenía antes de la expropiación, llevándonos a que la entrega del mismo sea lo más pronto posible.

Como resultado en un cuerpo legal organizado y dedicado para la expropiación, se deben esclarecer estos plazos, ya que la figura de la reversión ostenta un periodo muy extenso para la devolución del bien, con un tiempo de espera de hasta un año en el que bien la administración podría dilatar el pago de la indemnización. Viendo que en el proceso de expropiación de bienes es necesario que se gestione el aval y certificación presupuestaria para confirmar que existen fondos suficientes para cubrirlo, no hay excusa alguna para que este tome tanto tiempo.

7.- ¿Se deberían generar otras compensaciones si la indemnización no es entregada en su totalidad en un tiempo razonable?

De lo analizado se desprende la falta de plazos en los que se debería hacer efectivo el pago del justo precio, si bien el LOSNCP en su artículo 58.7 en la reversión nos hace entender que el plazo para entregar este valor puede ser hasta un año, puesto que de no hacerlo el expropiado podrá solicitar se le devuelva el bien. Por lo que hablamos de un periodo de hasta un año en el que no será obligatorio que este reciba su indemnización, y de no presentar el reclamo éste tendrá que soportar un periodo indefinido hasta que se cumpla con el pago correspondiente, y a diferencia de como lo prevé el Código Civil en su artículo 1813, en la expropiación no se establecen las consecuencias que tendría la administración si estuviere constituido en mora por no pagar el precio en el plazo establecido.

En el marco de la legislación colombiana, Arenas (2016, p.100), menciona que si bien la administración se podría limitar a valorar el bien expropiado para determinar el justo precio de ese bien, ya que no se busca que con ello se enriquezca el expropiado, esto no implicaría ignorar por completo la justa indemnización que lleva consigo la evaluación de todos los perjuicios que nazcan a raíz de este proceso y deban ser reparados por el estado.

Para este análisis se propone primero la generación de intereses por mora una vez culminado el plazo oportuno que señale la legislación para culminar con el proceso de pago, intereses que serán calculados exclusivamente sobre el precio del bien expropiado, es decir que estos no

serian en base al calculo de la indemnización por lucro cesante o daño emergente, y que se centren únicamente en el valor real del bien.

Tal como lo vimos en España, es interesante evaluar la posibilidad de que se generen intereses de no pagar a tiempo la indemnización, que ante la intención del legislador es claro que existe para indemnizar una responsabilidad proveniente del pago del justo precio, y como señala Rodriguez (1998), si la administración ya conoce que existe una obligación de pagar es necesario haber preparado la cantidad de la misma puesto que ella es la que no le ha cogido de sorpresa la expropiación. (p.171)

Otra garantía que debe tener una normativa que regule el proceso de pago de la expropiación es el de garantizar se cubran todos los gastos en los que ha incurrido el expropiado a causa de no haber recibido el justo precio en un tiempo oportuno, para así brindar un manto de protección adicional .

Con ello se busca que en la regulación de la expropiación la determinación de plazos no sea algo meramente formal, y que cumpla con su función de perfeccionar el pago en el plazo establecido, ya que la intención no es perjudicar excesivamente a la administración, sino más bien promover a que la entregue en el tiempo oportuno.

CONCLUSIONES

1. La figura de la expropiación es una herramienta para avanzar con los planes que tiene el Estado para la sociedad, por el cual podrá explotar el potencial que tiene nuestro territorio para el beneficio de los intereses generales sobre el de los particulares.
2. Se ha determinado a través de la Constitución que es requisito esencial en la expropiación que se entregue una indemnización denominada justo precio sobre el bien expropiado. En nuestro país se limita en base al catastro municipal del año anterior, del cual únicamente se abre un margen del diez por ciento de ese valor para su negociación.
3. La entrega de la indemnización es un requisito esencial para la expropiación, sin embargo la propia ley reconoce que hay excepciones ya que la garantía de reversión manifiesta que contada la fecha de la notificación o sentencia de expropiación, podrá transcurrir hasta un año desde la notificación de la declaratoria sin que reciba pago alguno.
4. La indemnización que se le entrega al expropiado no es suficiente para cubrir la disminución del patrimonio provocado por este acto administrativo, puesto que ese valor no representa el precio real al que esté bien puede salir a la venta en el mercado nacional, lo que implicaría pérdidas económicas para el particular.
5. El expropiado no cuenta con herramientas de negociación para discutir con libertad un valor más justo y equitativo ante un juez, limitando las posibilidades que este tiene para resarcir el daño ocasionado al momento de la expropiación
6. Actualmente no es posible evaluar con certeza los elementos de daño emergente y lucro cesante durante la indemnización. Para evaluar las pérdidas económicas que este debe soportar hasta que pueda relocalizarse y obtener un bien con condiciones similares a las que este tenía previo a la expropiación se requeriría de la participación del expropiado al ser la persona que directamente conoce sobre su situación económica y laboral al momento de ser expropiado su bien.

RECOMENDACIONES

1. Se debe expedir una ley especial enfocada en la expropiación y que establezca un proceso completo de cálculo y pago de la indemnización. Debe tomar en consideración los efectos que producirán en el patrimonio del expropiado.
2. Para la administración presentar su oferta deberá actualizar el avalúo del bien al momento en que se realiza la declaratoria de utilidad pública, y no en base al valor del catastro municipal del año anterior. De esta manera el expropiado recibe una oferta que representa el valor real del bien y por el cual este pueda adquirir un bien de características similares.
3. Partiendo de lo señalado en el artículo 58.2 de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación, adaptar este artículo para que a falta de acuerdo sobre el precio el propietario pueda realizar una contraoferta en un plazo de 15 días desde que recibe la tasación en la notificación de la declaratoria de utilidad pública, con el que podrá negociar con la administración y llegar a un acuerdo que pueda satisfacer a los intervinientes.
4. Esta contraoferta deberá ser resuelta por un juez de lo contencioso administrativo en un plazo máximo de 30 días, en la que contarán con la participación de peritos especializados en tasación para que se encarguen de realizar la valoración en base al mercado ecuatoriano, para así determinar el valor que tendría si este fuera puesto en venta en la fecha a la que se expide la declaratoria de utilidad pública, y ya no en base al catastro municipal del anterior año.
5. Ampliar el cálculo de la indemnización a un análisis de la pérdida o afectación de actividades económicas, laborales, y académicas. Por ello tomando lo que ha establecido el artículo 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación en la afectación de actividades económicas, en el nuevo cuerpo normativo se debe incluir la posibilidad de que el particular pueda probar ante la administración o un juez los perjuicios futuros que ocasionará la pérdida de la propiedad, para de esta manera resarcir el daño

futuro y probable causado por la expropiación; para ello se requiere de un peritaje de lucro cesante que examine los elementos ya mencionados.

6. Fijar un plazo máximo de tres meses contados desde la fecha en que se haya firmado el acta de acuerdo o se haya dictado sentencia que resuelva sobre el valor de la indemnización, para asegurar la entrega de este justo precio en un plazo razonable, así mismo debería evaluar el legislador la posibilidad de que se generen intereses por mora en el pago de la indemnización, estableciendo una tasa de interés apropiada para de esta manera incentivar a la administración a que realice el pago de la indemnización en el tiempo oportuno.

7. El objetivo del valor que recibe el expropiado es de darle la capacidad económica de adquirir un bien de características similares, de esta forma se preserva el derecho fundamental de una persona a mantener una vida digna, y no sufrir una alteración radical en su plan de vida debido a la intervención del Estado en sus propiedades.

REFERENCIAS

- Arenas, O. A. R. (2016). La problemática de la indemnización en el caso de una operación de expropiación en derecho colombiano. *Verba Iuris*, (36), 93-112.
- Azuela, A. et al (2009). La expropiación y las transformaciones del estado. *Revista Mexicana de Sociología*, núm. 3, junio-septiembre
- Blanquer, D. (2006). *Curso de derecho administrativo*. Tirant lo Blanch. p. 368, 374
- Cabrera, M. D. M., & Herrera, S. J. C. (2022). La falta de motivación de los actos administrativos en el Gobierno Autónomo Descentralizado en Ecuador. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria KOINONIA*, 7(1), 158-178.
- Colombia, Corte Constitucional, "Sentencia C-1074", M.p. Cepeda Espinosa, M. J., Bogotá. (2002, diciembre)
- Corte Constitucional de Ecuador, Sentencia No. 1135-15-EP/21. Avila Santamaría, R. Quito (08 de enero del 2021)
- Constitución de la República del Ecuador. (Const.) Art. 62. 23 de septiembre de 1830
- Constitución de la República del Ecuador. (Const.) Art. 17. 6 de abril de 1878
- Constitución de la República del Ecuador. (Const.) Art. 104. 6 de marzo de 1945
- Constitución de la República del Ecuador. (Const.) Art. 183. 31 de diciembre de 1946
- Constitución de la República del Ecuador. (Const.) Art. 323, 376. 28 de Septiembre del 2008
- Código de Procedimiento Civil (CPC) Art. 788. 12 de julio del 2005
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD) Art. 446, 447, 495. 19 de octubre del 2010

- León, J. M. B. (1990). Aproximación al régimen jurídico de la expropiación forzosa en Francia, Italia y Alemania. Documentación Administrativa. P.208
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de Julio de 1997
- Ley 1564 de 2012. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. 12 de julio de 2012
- Ley 1682 de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Noviembre 22 de 2013
- Ley De Expropiación Forzosa (LEF). Art. 29, 30, 36, 43, 47, 56 17 de diciembre de 1954 (España)
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNC). Art. 58.1, 58.2, 58.4, 58.7 12 de mayo de 2009.
- Maldonado, M. A. T. (2019). ¿Cómo valorar y cuantificar el daño material (daño emergente y lucro cesante).
- Mas, P. J. L. (2021). *El lucro cesante: Configuración actual y criterios para su determinación judicial*. Dykinson.
- Rodriguez R. P. (1998). Los intereses en la expropiación forzosa: prescripción de la acción para reclamarlos y recepción por la jurisprudencia contencioso-administrativa de la reinterpretación del principio "in illiquidis non fit mora". Sentencias del Tribunal Supremo (sala 3ª). Revista de Administración Pública, (146), 159-190.
- Peñailillo-Arévalo, D. (2018). Sobre el lucro cesante. *Revista de derecho (Concepción)*, 86(243), 7-35. <https://doi.org/10.4067/S0718-591X2018000100007>
- Ponce Correa, P. (2020). Daño material por expropiación, más allá del costo de reposición del bien expropiado. Comentario al caso Inmobiliaria Alameda SA con Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano,

Corte Suprema, 2020. *Revista chilena de derecho privado*, (35), 229-238.

Rayón Ballesteros, M. C. (2019). *Actualidad de la expropiación en España y Colombia*. Dykinson.

Riccio, A. & Fernández Scagliusi, M. D. L. Á. (2018). *La propiedad en el marco del Convenio Europeo de Derechos Humanos*. Editorial Reus.

Sentencia no 0173-2010 de Ex Sala de Lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia (2010), 10 de marzo de 2010. vLex. <https://vlex.ec/vid/-412505930>



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Oyola Moreira, Luis Adrián, con C.C: # **0941291726** autor del trabajo de titulación: La Insuficiente regulación normativa para el cálculo y pago de la indemnización por expropiación, previo a la obtención del título de **ABOGADO** 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, 2 de febrero del 2024

f. 
Oyola Moreira, Luis Adrián

f. _____

Nombre: Oyola Moreira, Luis Adrián

C.C: **0941291726**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

| | | | |
|--|---|---|----|
| TEMA Y SUBTEMA: | La Insuficiente regulación normativa para el cálculo y pago de la indemnización por expropiación. | | |
| AUTOR(ES) | Oyola Moreira, Luis Adrián | | |
| REVISOR(ES)/TUTOR(ES) | Ab. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs. | | |
| INSTITUCIÓN: | Universidad Católica de Santiago de Guayaquil | | |
| FACULTAD: | Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas | | |
| CARRERA: | Carrera de Derecho | | |
| TÍTULO OBTENIDO: | Abogado | | |
| FECHA DE PUBLICACIÓN: | 2 de febrero del 2024 | No. DE PÁGINAS: | 30 |
| ÁREAS TEMÁTICAS: | Derecho Administrativo, Derecho Constitucional, y Derecho Procesal. | | |
| PALABRAS CLAVES/KEYWORDS: | Expropiación, Indemnización, Justo Precio, Derecho Administrativo, Derecho Procesal, Derecho Comparado. | | |
| RESUMEN: | <p>La expropiación es una figura establecida con la finalidad de mantener la armonía en la sociedad, haciendo uso del territorio nacional para impulsar el desarrollo de la sociedad en general, sin embargo, esta también resulta sumamente perjudicial para los ciudadanos que se vean afectados y su bien sea expropiado ya que su plan de vida es alterado como resultado de este proceso administrativo. Las vulnerabilidades que se presentan están en los lineamientos que ha señalado nuestro ordenamiento jurídico para el cálculo y pago de la indemnización que se otorgara a cambio del bien, puesto que aunque se lo ha reconocido como un requisito habilitante para la misma, es posible que la administración omita el mismo y dilate su pago, así afectando al expropiado desmesuradamente como consecuencia de la pérdida inminente de su bien. La finalidad de este trabajo de investigación es identificar las formas en las que se debe fortalecer este aspecto de la expropiación y señalar nuevos lineamientos en una ley enfocada a regularlos para que funcione atendiendo a los intereses del expropiado, con el objetivo de negociar la indemnización con mayor libertad, asegurándose de que sea entregado en un plazo oportuno, y le permita buscar un bien con especificaciones los más similares posibles al del bien expropiado, de manera que no se altere sustancialmente la vida cotidiana del particular.</p> | | |
| ADJUNTO PDF: | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | |
| CONTACTO CON AUTOR/ES: | Teléfono: +593-4-0990253392 | E-mail: ladrianoyola2001@gmail.com | |
| CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN(COORDINADOR DEL PROCESO UTE): | Nombre: Reynoso Gaute, Maritza Ginette | | |
| | Teléfono: +593-4-3804600 | | |
| | E-mail: maritza.reynoso@cu.ucs.g.edu.ec | | |
| SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA | | | |
| Nº. DE REGISTRO (en base a datos): | | | |
| Nº. DE CLASIFICACIÓN: | | | |
| DIRECCIÓN URL (tesis en la web): | | | |