

**UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y**  
**POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO LA OBTENCIÓN DEL**  
**TÍTULO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE**  
**LA REPÚBLICA**

**TEMA:**

**“EL IRRESPECTO AL PRECIO REAL EN LA EXPROPIACIÓN DE**  
**BIENES, VULNERA DERECHOS CONSTITUCIONALES DEL**  
**DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN**  
**GUARANDA”, AÑO 2018**

**AUTOR:**

**FABRICIO FERNANDO FIERRO PAZMIÑO**

**DOCENTE – TUTOR**

**MGT. ROCÍO DE LAS MERCEDES BALLESTEROS JIMÉNEZ**

**GUARANDA - ECUADOR**

**2018**

**UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y**  
**POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA**

Yo, Mgt. **ROCÍO DE LAS MERCEDES BALLESTEROS JIMÉNEZ, Ab.**, en mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación como modalidad de titulación contemplado legalmente en el Reglamento de la Unidad de Titulación de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas; designada mediante Resolución de Consejo Directivo, bajo juramento **CERTIFICO**: que el señor **FABRICIO FERNANDO FIERRO PAZMIÑO**, egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Carrera de Derecho, ha cumplido los requerimientos del caso en lo que respecta al Proyecto de Investigación previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, con el tema: **“EL IRRESPECTO AL PRECIO REAL EN LA EXPROPIACIÓN DE BIENES, VULNERA DERECHOS CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN GUARANDA, AÑO 2018”**, habiendo trabajado conjuntamente en el desarrollo del mismo con el investigador constatando que el trabajo realizado es de autoría del tutoriado por lo que se aprueba el mismo.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad, facultando a la interesada a hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del Tribunal respectivo.



**Mgt. ROCÍO BALLESTEROS. Ab.**  
**Tutora**



## DECLARACION DE AUTORIA DEL PROYECTO

Yo, **FABRICIO FERNADO FIERRO PAZMIÑO** con Cedula de Identidad N°.- **0201671203**, declaro que el proyecto de grado denominado **“EL IRRESPETO AL PRECIO REAL EN LA EXPROPIACIÓN DE BIENES, VULNERA DERECHOS CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN GUARANDA”**, AÑO 2018, se ha desarrollado de manera íntegra, respetando derechos intelectuales de las personas que han desarrollado conceptos mediante las citas en las cuales indican la autoría, y cuyos datos se detallan de manera más completa en la biografía.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido autenticidad del presente proyecto.

**FABRICIO FERNADO FIERRO PAZMIÑO**  
C.C. 0201671203



REPÚBLICA DEL ECUADOR

# NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN GUARANDA



Dr. Guido Fabián Fierro Barragán

## DECLARACION JURADA

### Señor FABRICIO FERNANDO FIERRO PAZMIÑO

En la ciudad de Guaranda, Capital de la Provincia de Bolívar, República del Ecuador, hoy día, JUEVES, DIECINUEVE DE ABRIL DEL DOS MIL DIECIOCHO ante mí Doctor GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGAN, NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN GUARANDA, comparece: el señor **FABRICIO FERNANDO FIERRO PAZMIÑO**, de estado civil casado, por sus propios derechos. El comparecientes es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, capaz de contraer obligaciones, domiciliado en esta ciudad de Guaranda, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y papeletas de votación cuyas copias adjunto a esta escritura.- Advertido por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado de que comparece al otorgamiento de la misma sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, juramentado en debida forma, prevenido de la gravedad del juramento, de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud, bajo juramento declara lo siguiente: "Previo a la obtención del título de Abogado de la Universidad Estatal de Bolívar, manifiesto que los criterios e ideas emitidas en el presente trabajo de proyecto de investigación titulado **"EL IRRESPETO AL PRECIO REAL EN LA EXPROPIACIÓN DE BIENES, VULNERA DERECHOS CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN GUARANDA, AÑO 2018."** es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autor". Para el otorgamiento de esta escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso. Leída que le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario, se ratifica en todo su contenido y firma conmigo en unidad de acto, e incorporo esta escritura pública al protocolo de instrumentos públicos, a mi cargo. De todo lo cual doy fe.-

-----  
*Fabicio Fierro Pazmiño*  
**FABRICIO FERNANDO FIERRO PAZMIÑO**  
 C.C. 020167120-3



-----  
*Guido Fabián Fierro Barragán*  
 Doctor Guido Fabián Fierro Barragán  
 NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN GUARANDA

Dir. 10 de Agosto s/n y Eloy Alfaro  
 Teléf: Of.2-985-202.Cel.0985100358  
 GUARANDA-PROVINCIA-BOLÍVAR  
 ECUADOR





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
Nº 020167120-3

APellidos y Nombres: FIERRO PAZMIÑO FABRICIO FERNANDO  
Lugar de Nacimiento: BOLIVAR GUARANDA  
Fecha de Nacimiento: 1980-06-26  
Nacionalidad: ECUATORIANA  
Sexo: HOMBRE  
Estado Civil: CASADO  
Karla Johanna Vasconez B

INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE

APellidos y Nombres del Padre: FIERRO TACO WILSON NAPOLEON  
APellidos y Nombres de la Madre: PAZMIÑO ALDAZ GLADYS FABIOLA  
Lugar y Fecha de Expedición: GUARANDA 2017-07-04  
Fecha de Expiración: 2027-07-04

V3343V4222

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
4 DE FEBRERO 2018

005 JUNTA Nº  
005 - 187 NÚMERO  
0201671203 CÉDULA

FIERRO PAZMIÑO FABRICIO FERNANDO  
APELLIDOS Y NOMBRES

BOLIVAR PROVINCIA  
GUARANDA CANTÓN  
ANGEL POLIVIO CHAVEZ PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:  
ZONA:

DOY FE: Que esta copia fotostática  
ES EXACTA A SU ORIGINAL  
que me fue exhibido  
Guaranda, 19 de ... del 20...



*Dr. Guido Fierro Barragán*  
NOTARIO PÚBLICO 1ro. DEL CANTÓN GUARANDA



Factura: 001-002-000016379



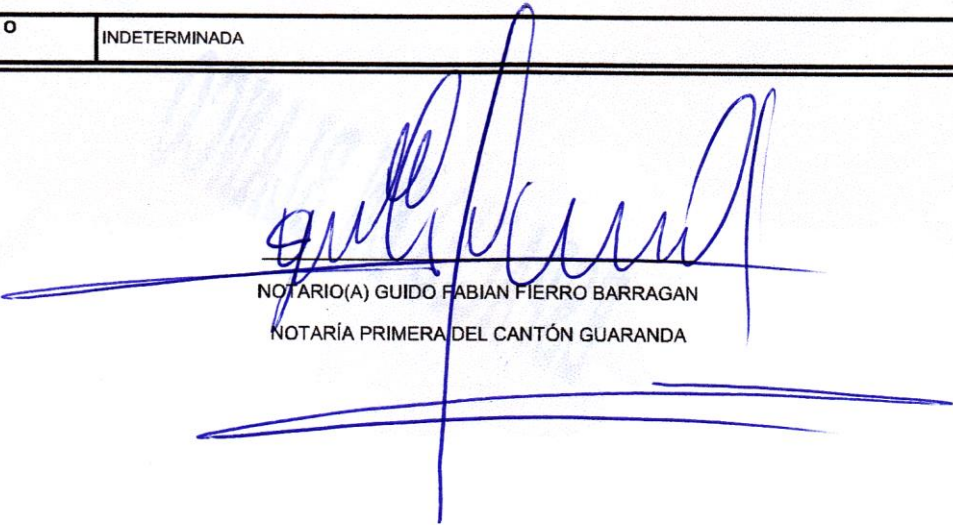
20180201001P00989

NOTARIO(A) GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGAN

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN GUARANDA

EXTRACTO

Escritura N°:	20180201001P00989						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE ABRIL DEL 2018, (15:05)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	FIERRO PAZMIÑO FABRICIO FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0201671203	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón		Parroquia			
BOLÍVAR		GUARANDA		GABRIEL I VEINTIMILLA			
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						



NOTARIO(A) GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGAN  
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN GUARANDA

## **DEDICATORIA**

El afecto y el cariño de ustedes son los detonantes de mi felicidad, de mi esfuerzo, de mis ganas de buscar lo mejor para ustedes. Les agradezco por ayudarme a encontrar el lado dulce y no amargo de la vida. Fueron mi motivación más grande para concluir con éxito este proyecto, esta dedicatoria está enfocada a mi querida esposa y a mis adorables hijos que si no los tuviera sería un desastre en mi vida, cada vez que los veo me doy cuenta que estoy frente a lo más preciado que yo tengo, y al mismo tiempo siento más ganas de trabajar fuerte y seguir con el objetivo de alcanzar mis metas. Ustedes son mi principal motivación, Karlita, Alejandrito, Davidcito y Martincito, También este trabajo va dedicado al amor inmenso que me tienen mis padres en especial a mi madre que por su lucha constante y su amor latente todo el tiempo, logro en mi vida impulsarme a ser un mejor hombre y un buen padre de familia, también agradezco a mis hermanos por su apoyo incondicional en este camino que no es fácil, a mis suegros que con sus consejos y su apoyo supe valorar el sacrificio en esta vida, a mis familiares quien de una u otra manera supieron apoyarme para seguir adelante con este propósito porque me brindaron su apoyo incondicional para seguir estudiando y lograr el objetivo trazado para mi futuro, ya que no fue sencillo el camino hasta ahora.

Todo este sentimiento va dedicado para cada uno ustedes mi hermosa familia

## **FABRICIO**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a mi Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado, porque hizo realidad este sueño tan anhelado. A la **UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR** por darme la oportunidad de estudiar y ser un profesional. A mi Tutora del Proyecto, **Mgter. Rocío Ballesteros Jiménez** por su esfuerzo y dedicación, su visión, su crítica, su rectitud en su profesión como docente, por sus consejos, que ayudan a formarme como persona, que con sus conocimientos, su experiencia, su paciencia y su motivación ha logrado en mí que pueda culminar mi Proyecto con éxito,. También me gustaría agradecer a mis profesores que durante todos mis años de estudio han aportado con un granito de arena a mi formación y aparte de maestros supieron brindarme su amistad. Son muchas las personas que han formado parte de mi vida para ser un profesional a las que me encantaría agradecerles por su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón, sin importar en donde estén quiero darles las gracias por formar parte de mí, por todo lo que me han brindado y por todas sus bendiciones. Para ellos:

Muchas gracias y que Dios los bendiga.

## **FABRICIO**



# ÍNDICE

CARÁTULA .....	I
DEDICATORIA.....	IV
AGRADECIMIENTO .....	V
RESUMEN .....	VIII
GLOSARIO DE TÉRMINOS .....	X
INTRODUCCIÓN.....	XII
CAPÍTULO I.....	1
PROBLEMA.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	1
OBJETIVOS: GENERAL Y ESPECÍFICOS .....	1
General: .....	1
Específicos.....	1
JUSTIFICACIÓN .....	2
CAPÍTULO II.....	3
MARCO TEÓRICO.....	3
2.1. ANTECEDENTES.- .....	3
2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	4
2.2.1 Antecedentes históricos .....	4
2.2.2. Proceso de expropiación.-.....	8
2.3. Variables.....	25
Variable independiente .....	25
Variable dependiente .....	25
CAPÍTULO III .....	26
DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO.....	26
3.1. Ámbito de Estudio.....	26

3.2. Tipo de investigación .....	26
3.3. Nivel de Investigación.....	26
3.4. Método de investigación .....	26
3.5. Diseño de Investigación .....	26
3.6. Población y Muestra.....	27
3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	27
3.8. Procedimiento de recolección de datos .....	27
CAPÍTULO IV .....	28
RESULTADOS.....	28
4.1. Presentación de resultados .....	28
4.2. Beneficiarios.....	37
4.3. Impacto de la Investigación.....	37
4.4. Transferencia de resultados .....	37
CONCLUSIONES .....	38
RECOMENDACIONES .....	40
BIBLIOGRAFÍA .....	41
ANEXOS .....	43

## RESUMEN

En nuestro país el derecho a la propiedad se ha encontrado garantizado a lo largo de nuestra historia republicana por las distintas constituciones como un derecho fundamental desde los mismos albores de la República, puesto que la Carta Política de 1830 en el Art. 62 prescribía “*Nadie podrá ser privado de su propiedad, ni esta aplicada a ningún servicio público sin su consentimiento y sin recibir justa compensación a juicio de buen varón*”, y que ha seguido manteniéndose consecutivamente hasta nuestros días, con las variaciones y modificaciones que el progreso social ha requerido.

En el Diccionario de la Lengua Española 2005 Espasa-Calpe, encontramos la siguiente definición: “*La Expropiación consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que éste sea explotado por el Estado o por un tercero*”.

Así mismo, expropiación, según el Diccionario de la Lengua Española es: “*La acción y efecto; por su parte expropiar significa desposeer de una cosa a su propietario, dándole a cambio una Indemnización, salvo casos excepcionales*”.

Los órganos estatales que tienen jurisdicción y competencia para privar a una persona natural o jurídica, en una parte o de todos sus bienes inmuebles por necesidad o por utilidad pública, pero previo el pago de su valor ya que si no lo paga se da una nueva figura jurídica que es la confiscación la misma que es prohibida en nuestra Constitución, son los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

He decidido realizar esta investigación porque desde cualquier punto de vista que se la mire, con la expropiación se despoja a personas propietarias de un bien inmueble que durante algún tiempo lo poseyeron de manera legal como señores y dueños pero debido a razones administrativas por parte de la administración pública, se ven obligados a deshacerse de dicho bien siendo recompensados con una indemnización que no cubre el

valor real de su precio justificándole que la misma se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previsto en nuestro ordenamiento jurídico (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD).

Esta situación provoca en los dueños del bien inmueble que ha sido expropiado, problemas psicológicos, económicos y sociales porque se ven obligados a cambiar su rumbo de vida que durante años la tenían bien constituida, afectando no solamente al dueño de la propiedad sino a todo el entorno familiar quedando con mínimas posibilidades de volver a adquirir una nueva propiedad porque el precio que les pagaron, no fue el justo.

Al ser una persona sujeto de un proceso de expropiación, se viola la garantía constitucional del derecho a la propiedad tipificada en el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, que dice: “.....26.- El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”; es decir, lo que con tanto sacrificio lograron adquirir como propiedad de inmuebles, se ven despojados por una resolución administrativa y lo que es peor, el precio que le pagan por su bien, de conformidad con el COOTAD únicamente es el del valor del avalúo municipal; afectándole doblemente al ciudadano porque pierde su propiedad y pierde el valor real del bien inmueble expropiado (Art. 447 del COOTAD en concordancia con el Art. 58 al 58.9 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

## **GLOSARIO DE TÉRMINOS**

**AVALÚO.-** es un conjunto de métodos universales, los cuales al ser aplicados permiten conocer el valor de un bien mueble o inmueble para una fecha determinada. Un avalúo, nos da una base sobre la cual comenzar una negociación. El valor actual del inmueble está debidamente respaldado con datos corroborables.

**CATASTRO.-** El término catastro es aquel que se usa para designar al censo o registro que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedades privadas y establecimientos existentes en su territorio.

**CERTIFICADO DE GRAVAMEN.-** Documento expedido por el Registro de la Propiedad en el cual se certifica las cargas y gravámenes que pesan sobre una propiedad

**CONFISCAR:** en Derecho, es el acto de incautar o privar de las posesiones o bienes sin compensación, pasando ellas al erario.

**ERARIO.-** El término erario hace referencia a la totalidad del patrimonio del estado.

**EXPROPIAR.-** es desposeer de una cosa o propiedad, en forma legal, al titular o dueño, es decir quitar legalmente una propiedad con fines de interés público y contra el pago de una indemnización. El Estado puede expropiar un campo, por ejemplo, para construir una autopista, obligándose al pago de un monto indemnizatorio para compensar al titular.

**GEORREFERENCIADO.-** es el uso de coordenadas de mapa para asignar una ubicación espacial a entidades cartográficas. Todos los elementos de una capa de mapa tienen una ubicación geográfica y una extensión específicas que permiten situarlos en la superficie de la Tierra o cerca de ella. La capacidad de localizar de manera precisa las entidades geográficas es fundamental tanto en la representación cartográfica como en SIG (sistema de información geográfica).

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO.- son instituciones descentralizadas que gozan de autonomía política, administrativa y financiera, y están regidos por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana.

INDEMNIZACIÓN.- Compensación económica que recibe una persona que se comprueba ha sido perjudicada en los planos moral, económico o laboral

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.- consiste en una orden escrita dictada por el jefe de un servicio público que tiene carácter general, obligatorio y permanente, y se refiere al ámbito de competencia del servicio.

UTILIDAD PÚBLICA.- Que el bien inmueble expropiado sirva para la realización de una obra pública en beneficio de la colectividad o para prestar un servicio público a los usuarios, entrando de esta manera a formar parte de los bienes de dominio público.

## INTRODUCCIÓN

Al hablar de “expropiación” me estoy refiriendo al acto de desposeer o privar de la propiedad a una persona, por motivo de utilidad pública o de interés social a cambio de una indemnización regulada en la ley.

Esta figura jurídica de la expropiación, constituye una de las potestades que utiliza el Estado para el cumplimiento de sus fines a través de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

En la presente investigación se analiza a profundidad lo que es la expropiación, su procedimiento tanto para el beneficio de utilidad pública cuanto para el uso de las instituciones del sector público.

Se ha elaborado el informe de esta investigación en cuatro capítulos:

El primer capítulo trata sobre el problema que engloba un proceso de expropiación para las personas dueños de los inmuebles afectados por esta figura jurídica.

En el segundo capítulo consta el marco teórico; es decir, contiene la fundamentación teórica y legal de todo lo investigado sobre la expropiación.

El tercer capítulo contiene la descripción del trabajo investigado, detallando el tipo de investigación efectuada, las técnicas e instrumentos utilizados.

Por último, en el cuarto capítulo constan los resultados de las encuestas aplicadas a los profesionales del Derecho del cantón Guaranda con su graficación y análisis respectivo.

Espero que el presente trabajo de investigación, cumpla las expectativas de la Universidad Estatal de Bolívar y constituya un documento base para presentar un futuro proyecto de ley para reformar el COOTAD en lo referente al pago del precio justo en un trámite de expropiación.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El proceso de la figura jurídica de la expropiación, no garantiza un debido proceso y un pago justo a la persona dueña del inmueble, que es afectada por ésta decisión administrativa.

### **FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Cómo afecta al dueño del predio, una resolución administrativa de expropiación de su propiedad o parte de ella cuando el pago efectuado por la autoridad competente, no cubre ni siquiera el 25% de lo que realmente vale el inmueble?

### **OBJETIVOS: GENERAL Y ESPECÍFICOS**

#### **General:**

Investigar la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles y el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones.

#### **Específicos**

- Recabar información del Gobierno Autónomo Descentralizado de la provincia Bolívar sobre procesos de expropiación
- Analizar jurídicamente el proceso administrativo de la figura jurídica de la expropiación
- Identificar la institución pública responsable de la fijación del cálculo del avalúo catastral y del cálculo del justo precio por motivo de expropiación para profundizar el tema.



## **JUSTIFICACIÓN**

He decidido investigar este tema porque tengo conocimiento de casos de expropiación realizados por la autoridad competente y por la cual no existe un pago por el justo precio para los afectados, lo que vulnera los derechos constitucionales de los dueños del inmueble expropiado. Es por eso que al hablar de la expropiación, estoy hablando del acto de privar a una persona de un bien o un derecho, dándole a cambio una indemnización, que se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes, con el fin de solucionar en un periodo, una obra social que permita el adelanto y el desarrollo en una comunidad o sector.

Existe la necesidad urgente de reformar las disposiciones legales para mejorar el pago de los bienes expropiados y no perjudicar al titular del bien inmueble, ni despilfarrar los fondos institucionales; es decir, le corresponde al poder legislativo enviar un proyecto de ley que será de gran utilidad para la ciudadanía afectada con el fin de que les reconozcan el 100% del valor del inmueble a expropiar en calidad de indemnización; que el proceso sea con celeridad y se haga justicia en una venta forzada en la cual exista una conformidad tanto para el sujeto pasivo como para el sujeto activo.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. ANTECEDENTES.-

La “Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano” de la Revolución Francesa, resulta una consecuencia de lo expresado en el artículo 2 de la misma Declaración que enumera los derechos: “la libertad, la propiedad, la Seguridad y la resistencia a la opresión”.

El artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, consagra un principio ya desarrollado en la normativa jurídica histórica. Según MORAND-DEVILLER en el Derecho Romano se manifestaba la necesidad de obligar a los particulares a la cesión forzada de sus bienes, que procedía cuando se revelaba imposible el arreglo amigable y lo exigía el bien público común, pues así lo cita una ordenanza real francesa de 1338 sobre la expropiación y la indemnización correspondiente.

En el Antiguo Régimen francés se distingue entre el “dominio eminente” y el “dominio útil”. Mientras el dominio útil corresponde a los particulares, el dominio eminente se aplica a todos los bienes del reino, concepto jurídico basado en la idea de una comunidad original de bienes que ejerce el soberano.

El enfoque anglosajón conserva el marco de la doctrina generalizada del dominium eminens vigente en Europa antes de la revolución francesa. La Constitución estadounidense reconoce las garantías de la compensación y de la finalidad pública, pero en Inglaterra, “el Parlamento puede, cuando así lo desea, expropiar sin compensación y en violación de los derechos legales vigentes, de una manera que no se permite en otros países que disfrutaban de una Constitución escrita y de una declaratoria de derechos”.

## **2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **2.2.1 Antecedentes históricos**

En nuestro país el derecho a la propiedad se ha encontrado garantizado a lo largo de nuestra historia republicana por las distintas constituciones como un derecho fundamental desde los mismos albores de la República, puesto que la Carta Política de 1830 en el Art. 62 prescribía “Nadie podrá ser privado de su propiedad, ni esta aplicada a ningún servicio público sin su consentimiento y sin recibir justa compensación a juicio de buen varón” y que ha seguido manteniéndose consecutivamente hasta nuestros días, con las variaciones y modificaciones que el progreso social ha requerido.

#### **Expropiación.-**

La palabra “expropiación” es la acción y efecto de expropiar. Este verbo hace referencia a la conducta desarrollada por la administración pública para privar a una persona de la titularidad de un bien (como una casa, una empresa o una fábrica) o de un derecho, a cambio de una indemnización.

En el Diccionario de la Lengua Española 2005 Espasa-Calpe, encontramos la siguiente definición: "La Expropiación consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que éste sea explotado por el Estado o por un tercero".

Así mismo, expropiación, según el Diccionario de la Lengua Española es: “La acción y efecto; por su parte expropiar significa desposeer de una cosa a su propietario, dándole a cambio una Indemnización, salvo casos excepcionales”.

El órgano estatal que tiene jurisdicción y competencia en privar a una persona, natural o jurídica, en una parte o de todos sus bienes por necesidad o por utilidad pública, pero previo el pago de su valor ya que si no lo paga se da una nueva figura jurídica que es la confiscación la misma que es prohibida en nuestra Constitución, son los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

La expropiación se lleva a cabo bajo el pretexto del interés social o la utilidad pública, lo que generalmente quiere decir que se encuentra dentro del marco de la ley. Esto no elimina la posibilidad, por otro lado, de que las autoridades cometan abusos en este tipo de procesos.

Por medio de la expropiación, la pertenencia de un bien pasa de un titular privado al Estado. La transferencia es coactiva: la persona no se postula como vendedor, sino que el Estado ordena la expropiación y establece las condiciones.

La forma más habitual de expropiación implica una compensación justa al sujeto expropiado. Un ejemplo de expropiación tiene lugar cuando el Estado decide construir una autopista y debe demoler viviendas para su trazado: en ese caso, necesita adquirir dichas casas sin que sus propietarios puedan negarse (de hacerlo, impedirían la construcción del camino). Para resolver el problema, las autoridades recurren a la expropiación.

En otras ocasiones, la expropiación se realiza de un modo más violento o compulsivo y tiene justificativos ideológicos o políticos. La Revolución Cubana, por ejemplo, expropió en la década de 1960 los bienes de los ciudadanos estadounidenses en Cuba y rompió relaciones con el país norteamericano. Cabe destacar que los límites y alcances de la expropiación dependen de la legislación de cada nación.

Respecto al fundamento o justificación de la institución de la expropiación, se han elaborado diversas teorías, entre las más importantes, tenemos:

Teoría del dominio eminente. Esta teoría ha sido la más difundida y la que ha ofrecido los argumentos más sólidos y sostiene que la expropiación encuentra su fundamento en la soberanía del Estado que le permite gozar del dominio de todos los bienes existentes en su territorio. Entonces, el poder de quitar la propiedad privada cuando el interés colectivo así lo exige, es reconocido como un derecho de superioridad. Este derecho, desde luego, se sitúa por encima de cualquier otro, constituye un derecho eminente (*ius eminens*), que referido a la propiedad, se denomina *dominius eminens*.

Entre las críticas planteadas a esta teoría, el tratadista argentino Bielsa, sostiene: “Nos parece difícil, a la verdad, conciliar el carácter jurídico de la expropiación y como ella está organizada en el derecho positivo con el concepto del dominio eminente. Y nos parece también inconveniente, hacer derivar el derecho de expropiar, del poder o facultad del dominium eminens, porque implicaría restringir o limitar la amplitud o esfera de aplicación de la expropiación por causa de utilidad pública, y aún más frente al mismo régimen vigente, que no concibe tal limitación”.

Existe otra Teoría de la “extensión del dominio público”, también conocida como “teoría de las reservas”, sostenida por Huc, tiene su fundamento, principalmente, en la primitiva propiedad colectiva, la tribu, en el allemend en Alemania y en el mir en Rusia-, o en una extensión del denominado “dominio público del Estado”.

Una tercera Teoría conocida como de “limitación jurídica de la propiedad”, sostiene “Esta se estrella contra la réplica que frecuentemente se le ha esgrimido, de que, más que una explicación del fundamento y justificación del principio, es una consecuencia tan solo”.

Otra Teoría trata sobre la colisión entre el interés particular y el público manifestando que, entre los conflictos que se presenten entre los intereses y derechos de carácter particular y los de carácter social, deben prevalecer estos últimos.

La Teoría del consentimiento presunto, sostenida por el tratadista hispano Santamaría de Paredes, que sostiene que el Estado tiene establecido entre sus leyes la expropiación; por lo tanto, quien es ciudadano de ese Estado a él se acoge y de él se beneficia, aceptando, en forma implícita, la limitación de su propiedad que supone la expropiación.

La sexta Teoría de Krause, se denomina teoría Krausista por el nombre de su autor o de la condicionalidad. Algunos bienes particulares según ella, son medio indispensable para el cumplimiento de los fines de interés general.

La Teoría de los fines del Estado establece que la doctrina moderna ampara esta teoría, descartando las interpretaciones filosóficas y jurídicas, y cree hallar la justificación de la

expropiación en los fines mismos del Estado, siendo uno de ellos el de procurar el bienestar común de la sociedad.

### **Utilidad pública o de interés social.-**

Constituye el fundamento de la expropiación forzosa, de modo que solo es justificable la potestad expropiatoria de la administración a partir de la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores.

La utilidad pública se entiende como “Todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado; o, con mayor amplitud, para la humanidad en su conjunto”. El interés social para efectos de expropiación, en cambio es todo lo que resulta de interés o conveniencia para una colectividad o un grupo de individuos determinados.

### **Objeto de la expropiación.-**

En esta perspectiva, el dominio eminente es una potestad de todo gobierno independiente; es un atributo de la soberanía. Sin embargo, una vez reconocido este hecho, este dominio del Estado puede afectar una gama amplia, ya sean bienes o derechos pero siempre de naturaleza patrimonial. Hoy en día y a raíz de la privación de intereses patrimoniales legítimos, se habla más de una expropiación de derechos más que de bienes.

### **Sujetos que intervienen.-**

Expropiante: El titular de la potestad expropiatoria, según sean la administración (entiéndase a instancia nacional, provincial y municipal) así como los demás órganos que ella le reconozca esa facultad, dentro de sus respectivas competencias por supuesto. La fijación del contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo.

Expropiado: El propietario o titular de derechos reales e incluso interés económico directo, sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.

Beneficiario: El sujeto que representa el interés público o social, para cuya realización está autorizado a instar de la administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado.

Aplicación.- Declarados de interés social y la utilidad pública, la administración resolverá sobre la necesidad de ocupar los bienes o adquirir derechos precisos para la expropiación. La Administración o el beneficiario de la expropiación a través de ella, formulará la relación concreta e individualizada de los bienes o derechos, con los datos y nombres de los propietarios o sus representantes. El acuerdo de exigencia de ocupación publicado y notificado individualmente a los expropiados inicia el expediente expropiatorio. A dicha fecha se referirán las tasaciones y valoraciones a efectos de justiprecio.

Indemnización.- Los criterios genéricos de indemnización han de superar el criterio de proporcional equilibrio y estarán condicionados de manera que puedan ser ponderados, concretados y modulados por el juez. Habitualmente, el valor de la indemnización al propietario expropiado incluye el cálculo de tanto los daños emergentes como la pérdida de los posibles beneficios que dicho propietario experimente a raíz de la expropiación.

### **2.2.2. Proceso de expropiación.-**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)<sup>1</sup> se establece que: “Al consejo municipal le corresponde: 1) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde conforme a la ley”.

---

<sup>1</sup> COOTAD, Art. 57 literal 1. Registro Oficial Suplemento 303 del 19 de octubre del 2010

La declaratoria de utilidad pública o interés social sobre bienes de propiedad privada es el antecedente para llegar a una expropiación dando conocimiento al dueño del bien inmueble que este se tomará para la realización de una obra en beneficio a la comunidad; será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública. Esta declaratoria se debe realizar mediante acto motivado, en el que constará de forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y el fin a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la ley y al reglamento del sistema nacional de contratación pública, como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición del inmueble dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenecen. La resolución de la declaratoria será inscrita en el registro de la propiedad del cantón en que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.

### **Procedimiento.-**

Siguiendo la línea del COOTAD, en cuestión de procedimiento, el artículo 446 nos dice que “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”.

Para proceder a la expropiación se requiere primeramente que se haga una declaratoria de utilidad pública como nos dice el artículo 447 del COOTAD por parte de las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, quienes resolverán la declaratoria de utilidad pública mediante acto administrativo debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará y explicar hasta el último detalle para que la resolución tenga soporte tanto jurídico como técnico. A la declaratoria de utilidad pública se adjuntará el informe de la



autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, además el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria sobre la existencia y disponibilidad de los recursos económicos para proceder con la expropiación.

Las empresas públicas o mixtas de los gobiernos autónomos descentralizados que requirieran la expropiación de bienes inmuebles, la solicitarán a la máxima autoridad ejecutiva correspondiente, con los justificativos necesarios. Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón y dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Hay que tener en cuenta que si se expropiare una parte de un inmueble, de tal manera que resulte de poca o ninguna utilidad económica al propietario, la conservación de la parte no afectada, podrá ser exigida que la expropiación incluya a la totalidad del predio, para que así haya un justo precio en relación a lo que le están quitando con lo que le están compensando y en los casos 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.

Esta resolución de la máxima autoridad con la declaratoria de utilidad pública de bienes expropiados, se debe notificar a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad. La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.

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

a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.

b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y,

c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación que puede ser hasta del 5% adicional. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con la ley de la materia.

Luego de establecer el precio final en caso de que los propietarios no estén de acuerdo con este, de los bienes declarados de utilidad pública podrán impugnar la resolución administrativa de expropiación, dentro de los quince días hábiles siguientes; de no existir respuesta a la impugnación la declaratoria de utilidad pública quedará sin efecto. De la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

La forma de pago ordinaria será en dinero de existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria de conformidad con las normas del Código Orgánico General de Procesos<sup>2</sup>, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble.

---

<sup>2</sup> COGEP, Art. 96. Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015

Se podría dar una reversión en el caso de que el gobierno autónomo descentralizado no destinare el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la notificación de tal declaratoria, el propietario podrá pedir su reversión en la forma establecida en la ley. De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que el gobierno autónomo descentralizado no hubiere, dentro del mismo plazo, cancelado el valor del bien siempre que no haya sentencia de por medio.

Si la declaratoria de utilidad pública se hubiere realizado para el ensanche de vías o espacios públicos o para la construcción de acueductos, alcantarillas u otras obras similares y no comprendiese sino hasta el cinco por ciento de la superficie de un predio, el valor del bien expropiado podrá compensarse, en todo o en parte, con el de la contribución especial de mejoras correspondiente a la obra pública. Si fuere necesario un espacio mayor o si debieran demolerse construcciones, se procederá conforme a las normas generales. Los fondos del cual se va a pagar al propietario del bien declarado en utilidad pública, en todo o en parte (5%), provendrán de la contribución especial de mejoras.

Queda claro por lo tanto que en los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan.

Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones:

a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad,

siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad de terminado

b) Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.

### **Expropiaciones para vivienda de interés social y regularización de asentamientos urbanos.-**

Los gobiernos municipales o metropolitanos que necesiten expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, lo harán siempre y cuando que 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 determinado tiempo 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.

### **Expropiación Especial Para Regularización De Asentamientos Urbanos.-**

Los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada

gobierno autónomo metropolitano o municipal establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio con las siguientes variaciones:

a) El financiamiento del pago del justo precio a quien se pretenda expropiar del dominio del inmueble, se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del gobierno autónomo descentralizado;

b) En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberán deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios;

c) El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimiento semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, éstos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo gobierno autónomo descentralizado.

d) Los títulos de crédito así emitidos, serán entregados al titular del inmueble si fuere conocido según los registros públicos o consignados ante un juez civil, en caso de oposición del titular o en el caso de que el dominio estuviere en disputa o no fueren conocidos los titulares del bien expropiado.

### **Expropiación de bienes inmuebles para dotar de infraestructura a diferentes entidades del sector público y para servicio de la comunidad.-**

El sector público también puede hacer requerimiento para que se inicie el proceso de expropiación con la finalidad de obtener infraestructura para sus instalaciones. Con esta finalidad existe el Servicio de Gestión Inmobiliaria del sector público quien una vez realiza el proceso que abarca desde la recepción de requerimientos de Entidades del

Sector Público expresando su interés para hacer uso de un bien inmueble, con lo cual se procede a elaborar un informe técnico e informe jurídico de viabilidad, para posteriormente elaborar la resolución de Declaratoria de Utilidad Pública y presentarla al propietario del inmueble, hasta la negociación del precio de venta del inmueble.

La descripción de actividades de este proceso en beneficio del sector público, se encuentra detallado en el Anexo de la presente investigación, pues por la magnitud de la información, no la hago constar en esta parte para evitar exceso de archivo en el sistema informático.

### **Fundamentación legal.**

En virtud de que el objeto de la presente investigación es un análisis sobre el proceso de expropiación con fines de interés social y la pérdida de dinero para la institución y el patrimonio del propietario, me veo en la necesidad de citar algunos artículos contemplados en los siguientes cuerpos legales.

### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA.-**

“**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.”

### **CODIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).-**

Art. 47.- Atribuciones del consejo provincial.- Al consejo provincial le corresponde las siguientes atribuciones: “.....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el prefecto, conforme la ley

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: “...l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley”.

Sección Séptima expropiaciones Parágrafo Único Procedimiento 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.

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 proceder con la expropiación. Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación. Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial. Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la

expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Nota: Inciso segundo sustituido por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014. Nota: Artículo reformado por artículo 15 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 966 de 20 de Marzo del 2017.

Art. 452.- Forma de pago.- “La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado”.

Art. 456.- Tributos y derechos.- En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan.

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.

Art. 509.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades: ”..... e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.”.

Capítulo VI Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos 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....”

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 posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

## **CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS (COGEP)**

Art. 96.- Contenido de la sentencia de expropiación. Además de lo previsto en el artículo anterior, la sentencia de expropiación contendrá: 1. La fijación de los linderos de lo expropiado y el precio. 2. La determinación de la parte del precio que debe entregarse al acreedor si existe algún gravamen, mediante la relación del precio total y el volumen de la deuda. Si se trata de la expropiación total del predio y el precio es inferior al monto de lo adeudado, se ordenará pagar todo el precio al acreedor, dejando a salvo su derecho para el cobro del saldo pendiente. También se descontarán, el plusvalor que tenga el inmueble en caso de expropiación parcial, los impuestos municipales y, en particular, el impuesto a las utilidades obtenidas por el expropiado al momento del pago de la compensación por parte de la entidad expropiante. 3. La determinación de la indemnización que se debe pagar al arrendatario por concepto de terminación del arrendamiento, conforme con las reglas del Código Civil. 4. La cancelación del embargo una vez que se ordene poner el precio a disposición de la o del juzgador que lo haya ordenado. Asimismo, se dispondrá la cancelación de las medidas cautelares, prohibiciones de gravar y enajenar y se darán por terminados los contratos y gravámenes que se hayan constituido sobre el inmueble, de manera que se transfiera a la entidad expropiante libre de cargas. 5. La orden de expropiación total, en el caso de que quede para el dueño una parte inferior al 15% de la propiedad, por extensión o precio. En todos los casos se ordenará la cancelación de gravámenes. Depositado el precio la sentencia se protocolizará y se inscribirá para que sirva de título de propiedad.

Art. 143.- Documentos que se deben acompañar a la demanda. A la demanda deben acompañarse, cuando corresponda, los siguientes documentos: “.....6. En los casos de expropiación, la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio”.

Art. 146.- Calificación de la demanda: “..... En caso de expropiación urgente la o el juzgador al momento de calificar la demanda ordenará la ocupación inmediata del inmueble, siempre que a la demanda se acompañe el precio fijado en el avalúo comercial municipal. El juez dispondrá la inscripción en el registro correspondiente, de

las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias. Antes de que se cite con la demanda se realizará la inscripción, que se comprobará con el certificado respectivo. La omisión de este requisito será subsanable en cualquier estado...”.

CAPITULO III. PROCEDIMIENTO SUMARIO Art. 332.- Procedencia.- Se tramitarán por el procedimiento sumario: “....9. Las controversias generadas por falta de acuerdo en el precio a pagar por expropiación”.

## **LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA (LOSNCP)**

Art. 58.- Declaratoria de utilidad pública. Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley. A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo. La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseionarios y a los acreedores hipotecarios. La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia ley. La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes. Nota: Incisos segundo y séptimo sustituidos por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 100 de

14 de Octubre del 2013. Nota: Artículo sustituido por artículo 5 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 966 de 20 de Marzo del 2017.

Art. 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta. 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. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano tendrá el plazo de un mes para entregar el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones. El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa. En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario posterior 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 fe. Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública. Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados. El acuerdo y la correspondiente

transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta. Art. 58.2.- Falta de acuerdo. Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%). El propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos. El juez en su resolución fijará el precio definitivo en base al avalúo predial menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. El avalúo predial será el registrado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el último impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones. En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe. Por pedido de las partes, el juez podrá solicitar al órgano rector del catastro nacional georreferenciado informe sobre si la metodología empleada por el GAD municipal o metropolitano es la adecuada para el avalúo del bien expropiado. En caso de que considere que dicha metodología no es la correcta, en el mismo informe, determinará el avalúo de los inmuebles vigentes a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda, al cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme las reglas anteriores, el juez deducirá la plusvalía de la obra pública que motiva la expropiación en la parte del terreno no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública. En los casos previstos en este artículo, los avalúos municipales o metropolitanos y la plusvalía se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional

georreferenciado. Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública y de interés social, los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta. 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.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.- Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central. Nota: Disposición dada por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 966 de 20 de Marzo del 2017.

## **REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.-**

Art. 62.- Declaratoria de utilidad pública.- Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan.

Art. 63.- Avalúo.- El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley. En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición. Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar. Nota: Artículo sustituido por Decreto Ejecutivo No. 1449, publicado en Registro Oficial 916 de 20 de Marzo del 2013.

### **2.3. Variables**

#### **Variable independiente**

- El irrespeto al precio real en la expropiación de bienes

#### **Variable dependiente**

- Vulnera derechos constitucionales del derecho a la propiedad privada



## CAPÍTULO III

### DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO

#### 3.1. **Ámbito de Estudio**

Área del conocimiento: Ciencias Sociales y Derecho

Sub – Área del conocimiento: Derecho Administrativo

Línea: Ciencias del Derecho, Saberes Jurídicos

Sub – Línea: Derecho Administrativo

#### 3.2. **Tipo de investigación**

Investigación básica

#### 3.3. **Nivel de Investigación**

Tipo: Descriptiva y documental

Descriptiva: porque se describe paso a paso el procedimiento de la expropiación y el método utilizado para fijar el justo precio.

Documental: porque me basé en documentos para obtener la información y realizar las encuestas y entrevistas.

#### 3.4. **Método de investigación**

Los métodos utilizados:

**Método analítico:** este método permitió hacer un análisis exhaustivo de la figura jurídica de la expropiación en base a la normativa legal y a la doctrina.

**Método Inductivo.**– a través de este método, partí de lo particular para llegar al conocimiento general sobre el tema de la expropiación y la fijación del precio justo.

**Método Deductivo.**– en cambio con éste método, fue necesario tener como base una teoría general para explicar los hechos particulares

**Método Bibliográfico.**– a través de los libros, códigos, webgrafía puede obtener información sobre el tema de la expropiación.

#### 3.5. **Diseño de Investigación**

Bibliográfico y de campo

### **3.6. Población y Muestra**

No apliqué fórmula para obtener la muestra a encuestar porque directamente realicé cincuenta encuestas a los profesionales del Derecho en libre ejercicio profesional así como también entrevisté a los funcionarios públicos que laboran en los Gobiernos Autónomos Descentralizados para conocer más a profundidad el tema de la expropiación y cómo realizan la fijación del precio justo.

### **3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Utilicé como técnicas, a la encuesta y la entrevista; y, como instrumentos, al cuestionario y la guía de preguntas.

### **3.8. Procedimiento de recolección de datos**

Para procesar los datos recolectados, utilicé la estadística descriptiva como técnica y los cuadros y gráficos estadísticos como instrumento.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. Presentación de resultados

A continuación me permito presentar los resultados de las encuestas efectuadas a cincuenta profesionales del Derecho del cantón Guaranda.

#### 1.- CONOCE USTED CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA UN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN EN LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS?

**Tabla 1: Procedimiento Administrativo**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	80
NO	10	20
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**GRÁFICO 1**



**ANÁLISIS:** Del 100% de los encuestados, el 80% que representa a 40 Abogados, manifiestan que sí conocen cuál es el procedimiento de un trámite de expropiación; el 20% restante manifiesta que algo conoce pero lo dice sin certeza. Esto demuestra que no todos los profesionales del Derecho están capacitados en saber cómo es este trámite.

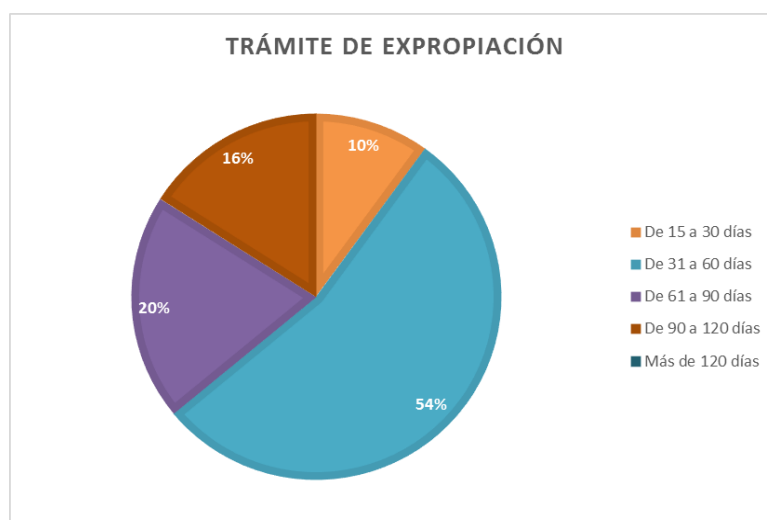
## 2.- ¿QUÉ TIEMPO DURA UN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN?

**Tabla 2: Trámite de Expropiación**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
De 15 a 30 días	5	10
De 31 a 60 días	27	54
De 61 a 90 días	10	20
De 90 a 120 días	8	16
Más de 120 días	0	0
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda  
**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 2**



**ANÁLISIS:** El 54% de los profesionales del Derecho encuestados manifiestan que el proceso de expropiación dura entre 31 a 60 días, lo cual es correcto tomando en cuenta el tiempo que dura la declaratoria de utilidad pública; el plazo para negociar el pago por el precio justo y el plazo máximo de 30 días que se le da al dueño del inmueble para que pueda impugnar el precio, mas no el acto administrativo. El 46% de los encuestados no conocen exactamente el tiempo que dura un trámite de expropiación.

**3.- ¿CONOCE USTED EN BASE A QUÉ SE REALIZA EL CÁLCULO PARA EL PAGO DE UNA PROPIEDAD A SER EXPROPIADA POR PARTE DE UN GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO?**

**Tabla 3: Cálculo para el pago de una propiedad a ser expropiada**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	16
NO	42	84
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 3**



**ANÁLISIS:** El 84% de los profesionales encuestados manifiestan que conocen en base a qué se realiza el cálculo para determinar el valor del inmueble a expropiar, indicando que es el valor del suelo y de las edificaciones lo que sirve para determinar dicho valor. El 16% manifiesta que no saben cuáles son los parámetros para fijar el avalúo del inmueble.

#### 4.- ¿QUÉ INSTITUCIÓN REALIZA EL AVALÚO DEL INMUEBLE A SER EXPROPIADO?

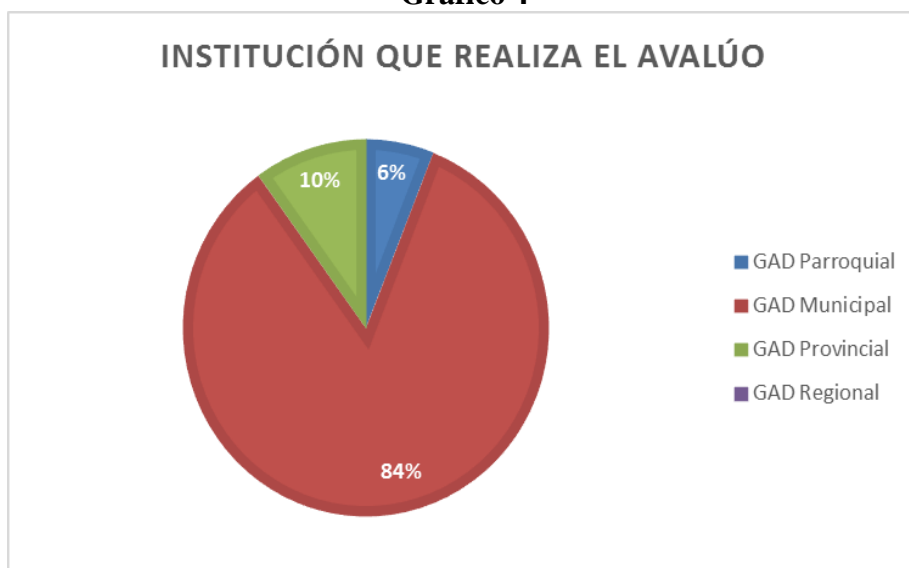
**Tabla 4: Institución que realiza el avalúo**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
GAD Parroquial	3	6
GAD Municipal	42	84
GAD Provincial	5	10
GAD Regional	0	0
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 4**



**ANÁLISIS:** De la misma manera que en la pregunta anterior, el 84% de los profesionales encuestados manifiestan que si conocen cuál es la institución que realiza el cálculo para determinar el avalúo del inmueble a expropiar, afirmando que es el Departamento de Avalúos y Catastros Municipal y en su defecto lo hace la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC).

**5.- ¿SABE USTED QUÉ TIPO DE INFORME DEBE PRECEDER PARA DETERMINAR EL PRECIO A PAGAR EN UNA EXPROPIACIÓN?**

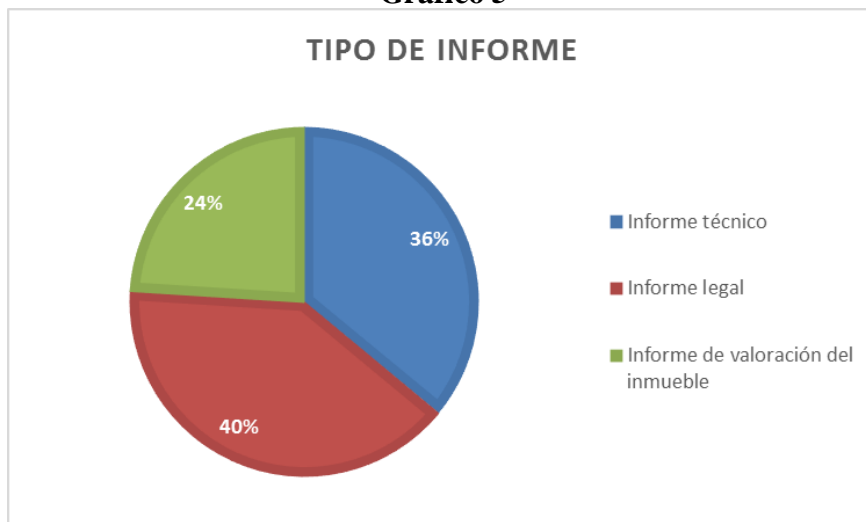
**Tabla 5: Tipo de Informe**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Informe técnico	18	36
Informe legal	20	40
Informe de valoración del inmueble	12	24
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 5**



**ANÁLISIS:** 20 Abogados de los 50 encuestados, que representan el 40%, manifiestan que es necesario un informe legal para determinar el valor del avalúo del inmueble a expropiar; el 36% en cambio indican que debe preceder un informe técnico; estas dos respuestas no son correctas; y, solamente el 24% que representa a 12 Abogados sabe que debe preceder a una expropiación, un informe de valoración del inmueble, pues esto es la base fundamental para la negociación del precio justo.

## 6.- ¿A QUÉ CONSIDERA USTED UN JUSTO PRECIO?

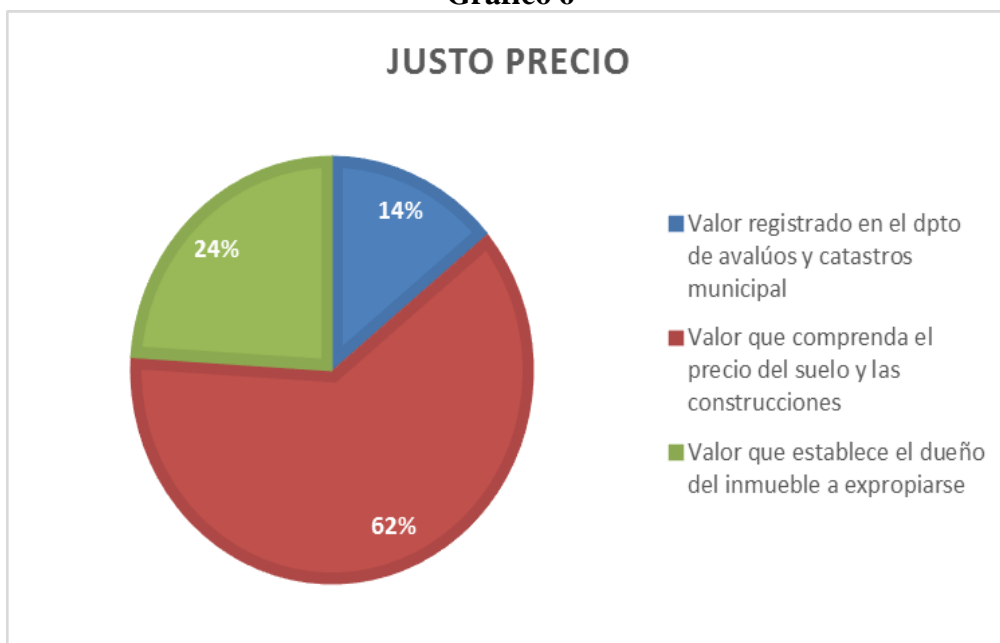
**Tabla 6: Justo Precio**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Valor registrado en el Dpto. de avalúos y catastros municipal	7	14
Valor que comprenda el precio del suelo y las construcciones	31	62
Valor que establece el dueño del inmueble a expropiarse	12	24
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 6**



**ANÁLISIS:** El 62% de los Abogados encuestados manifiestan que para ellos el precio justo es el valor del suelo más las construcciones que existe en una propiedad, pero al valor comercial que se compra y/o se vende y no al valor que está registrado en los Municipios. El 24% en cambio manifiesta que el precio justo es el valor que pide el dueño del inmueble a ser expropiado, y, el 14% de los encuestados dicen que para ellos el precio justo es el valor que consta registrado en el Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio.



**7.- ¿ESTÁ USTED DE ACUERDO QUE EN UN PROCESO DE EXPROPIACIÓN, SE PAGUE AL DUEÑO DEL BIEN INMUEBLE EN BASE AL VALOR REGISTRADO EN EL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL?**

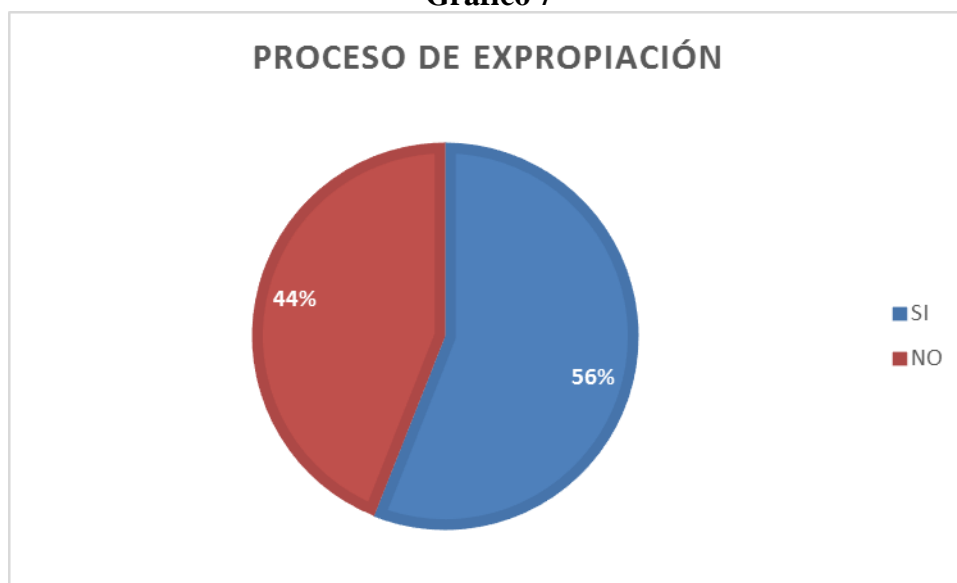
**Tabla 7: Proceso de expropiación**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56
NO	22	44
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 7**



**ANÁLISIS:** El 56% de los Abogados encuestados y que corresponden a 28 profesionales responden que si se debe pagar al dueño del inmueble que va a ser expropiado, el valor constante en el Departamento de Avalúos y Catastros Municipal, lo que contradice con las respuestas manifestadas en la pregunta anterior. El 44% en cambio dicen que no están de acuerdo que se les pague por una expropiación en base al valor municipal sino debe ser en función del precio real que tiene el suelo y las construcciones en el inmueble.

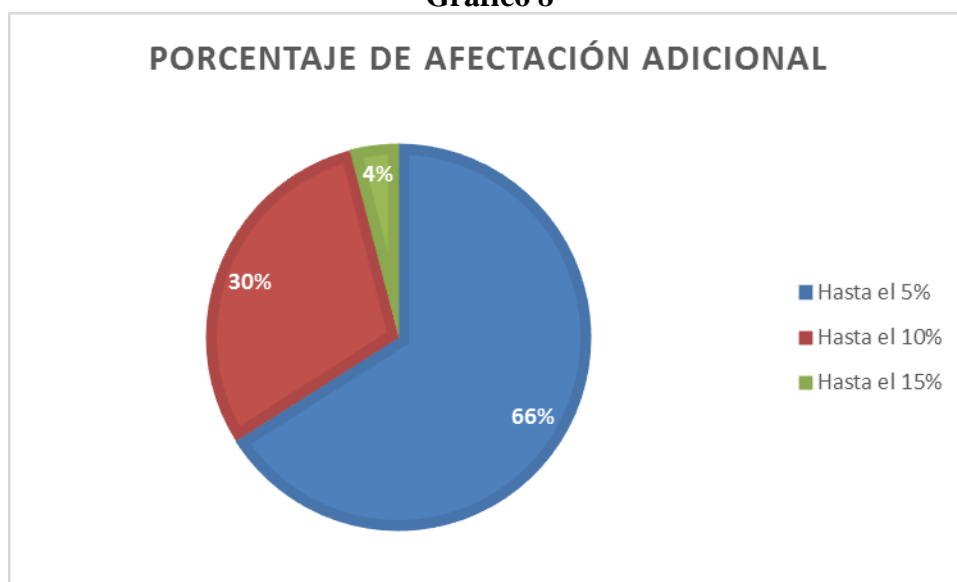
**8.- CONOCE USTED CUÁL ES EL PORCENTAJE PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN ADICIONAL EN EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN?**

**Tabla 8: Porcentaje de afectación adicional**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Hasta el 5%	33	66
Hasta el 10%	15	30
Hasta el 15%	2	4
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda  
**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 8**



**ANÁLISIS:** El 66% de los encuestados conocen cuál es el porcentaje previsto como precio de afectación personal indicando que el COOTAD establece hasta el 5% del valor municipal del inmueble; el 34% restante dan respuestas que no corresponden a la realidad. Esto demuestra la falta de actualización de conocimientos por parte de los profesionales del Derecho en los procesos de expropiación.

## 9.- ¿CONOCE USTED QUÉ ACTO ADMINISTRATIVO DEBE PRECEDER A UNA EXPROPIACIÓN?

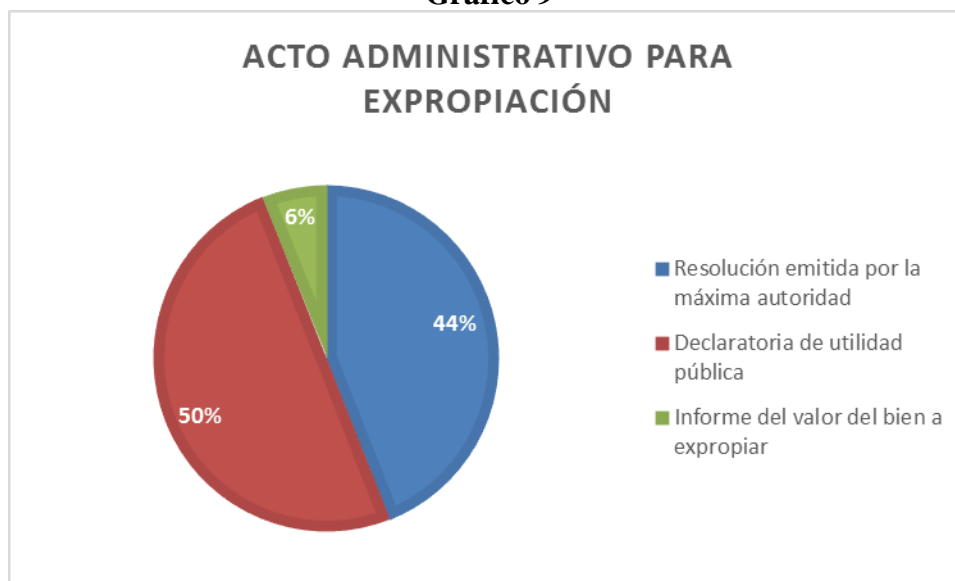
**Tabla 9: Acto administrativo para expropiación**

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Resolución emitida por la máxima autoridad	22	44
Declaratoria de utilidad pública	25	50
Informe del valor del bien a expropiar	3	6
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Guaranda

**Realizado por:** Fabricio Fernando Fierro Pazmiño

**Gráfico 9**



**ANÁLISIS:** El 50% de los profesionales encuestados y que corresponden a 50 Abogados saben que para proceder con un trámite de expropiación, debe preceder la declaratoria de utilidad pública; mientras que el otro 50% restante desconocen el procedimiento porque manifiestan que debe ser una resolución administrativa y en menor proporción un informe del valor del bien a expropiar.

## **4.2. Beneficiarios**

Los resultados obtenidos de la presente investigación, beneficiará a las personas que lamentablemente serán desposeídas de sus inmuebles por efecto de la expropiación porque al presentar un proyecto de ley por parte de los señores asambleístas donde conste una reforma al COOTAD en lo referente al porcentaje previsto como precio de afectación, éste compensará en algo al valor que se pague como justo precio.

## **4.3. Impacto de la Investigación**

El impacto que genera los resultados de esta investigación es de ámbito nacional porque las expropiaciones se realizan en todo el territorio ecuatoriano, promoviendo así una mejora en la calidad de vida de las personas afectadas por ésta figura jurídica.

## **4.4. Transferencia de resultados**

La Universidad Estatal de Bolívar a través de sus estudiantes de la Carrera de Derecho puede realizar la transferencia de resultados con los Municipios de todos los cantones de la provincia Bolívar, así como también se puede realizar contacto con los señores asambleístas para que elaboren un proyecto de ley en beneficio de los dueños de los inmuebles tomando en consideración el porcentaje del precio de afectación. Para esto se planificará a través de un cronograma, la socialización de estos resultados .

## CONCLUSIONES

Una vez que he concluido la investigación a través de la revisión literaria, los resultados de las encuestas y las entrevistas, me permito hacer las siguientes conclusiones y recomendaciones:

- Se ha obtenido la información tanto del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial como del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal sobre los procesos de expropiación, de los cuales según sus registros no existen muchos procesos de expropiación durante el año 2017 y el presente año 2018, por no decirlo ninguno, lo que demuestra que la obra pública o la infraestructura para el servicio público, no necesita de inmuebles que pertenecen a personas particulares; o, en su defecto, no existe gestión por parte de los personeros de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.
- En base a la literatura, a las encuestas y a las entrevistas en los Gobiernos Autónomos Descentralizados, he realizado un análisis jurídico in situ del proceso administrativo de la expropiación, lo que ha servido para complementar mis conocimientos adquiridos en las aulas universitarias con la realidad procesal. Esto ha permitido que las dudas en este tema, sean esclarecidas de manera clara y precisa.
- Se ha llegado a determinar que la institución que realiza la valoración del inmueble a expropiarse es la Dirección de Avalúos y Catastros de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales; y, si este no tiene dicha Dirección o no cumple con el avalúo en el término de treinta días, lo hará la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC). La valoración del inmueble para determinar el precio justo se basa en el último avalúo municipal constante para el pago del impuesto predial. Pero, cuando la expropiación es requerida por una institución pública para ocupar instalaciones o infraestructura para su uso o funcionamiento, el trámite de la expropiación incluido el avalúo del inmueble lo hace el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.
- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ha dado cumplimiento con la DISPOSICION TRANSITORIA UNICA establecida en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en lo referente a la expedición de la

metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central, normativa constante en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 853 del 3 de octubre del 2016.

## RECOMENDACIONES

- La parte esencial para compensar la pérdida del valor del inmueble en un proceso de expropiación, es la reforma de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su Art. 58.1 en la parte que dice: “..... 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”, por cuanto el 10 por ciento fijado como compensación es demasiado bajo en función que el mismo avalúo realizado por el Departamento de Avalúos y Catastros Municipal es también bajo.
- Con la reforma a la ley antes referida, se debería tomar en consideración que para el pago por expropiaciones, se debería hacer constar un avalúo comercial más no el municipal porque el dueño del inmueble expropiado, se ve obligado a deshacerse de su propiedad, sin su deseo ni intención de venderlo.
- Se recomienda también reformar la normativa expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en lo referente a la valoración y cálculo de los inmuebles urbanos y rurales.

## BIBLIOGRAFÍA

- CASSAGNE JUAN CARLOS, Derecho Administrativo. Lexis - Nexis. Buenos Aires, 2004. T. II, pgs. 320 – 464 – 474 – 483 – 477 - 481.
- Chema Gurpegui. Legislación Expropiaciones.
- DROMI, ROBERTO, Derecho Administrativo. Ediciones Ciudad Argentina. Buenos Aires - Madrid, 2004. pgs. 909 – 951 – 955 – 957 - 958.
- ESPINOSA M., GALO, .Diccionario de Jurisprudencia Contencioso Administrativa. Quito, 1992. (2a. Sala, 18 de Julio de 1991).
- ESCOBAR PÉREZ, Guido. Texto Guía: El Patrimonio Público. Maestría Derecho Administrativo. Módulo VII..
- ESCOLA, J.H .Compendio de Derecho Administrativo. Depalma. Buenos Aires, 1984. T. I, p, 1088.
- FERRO, HÉCTOR RAÚL. Expropiación de Empresas y Fondos de Comercio. Editorial Astrea. Buenos Aires, 1977.
- GARCÍA FERAUD. GALO. Cuestiones Jurídicas. Edino. Guayaquil, 2005.
- GARRIGUES, JOAQUÍN. Derecho Mercantil. Porrúa. T. I.
- PASQUEL, Enrique. Tomado de la Propiedad en Serio: Las Expropiaciones Regulatorias o Indirectas.
- RODRIGUEZ, NEMESIO. Artículo “Expropiación forzosa”, en nueva Enciclopedia
- Jurídica. Seix. Barcelona, 1982. t. IX.
- VILLEGAS, A. WALTER. Régimen Jurídico de la Expropiación. Depalma. Buenos Aires, 1973.
- Constitución de la República del Ecuador, 2008
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - Art. 446
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública . Art. 58
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Art. 62
- Corte Suprema de Justicia. Juicio Ordinario No. 228 - 2003. Resolución de contrato de compra venta. María Ortiz - Gilberto Bustamante y otros. RO N° 416, 8 de Septiembre de 2004.



- PRIMER REGISTRO AUTÉNTICO NACIONAL (AÑO DE 1830). Imprenta de Gobierno, por Juan Campuzano. Quito, 1840). p. 30

# **ANEXOS**

**UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**  
**CARRERA DE DERECHO**

Estimado señor Abogado: La encuesta a realizar, sirve para determinar el nivel de conocimiento en cuanto al trámite de expropiación, por lo que mucho le agradezco se por la atención brindada.

ENCUESTA

(total encuestados 50 Abogados en libre ejercicio profesional en el cantón Guaranda)

1.- CONOCE USTED CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA UN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN EN LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS?

Si  
No

2.- ¿QUÉ TIEMPO DURA UN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN?

De 15 a 30 días  
De 31 a 60 días  
De 61 a 90 días  
De 90 a 120 días  
Más de 120 días

3.- ¿CONOCE USTED EN BASE A QUÉ SE REALIZA EL CÁLCULO PARA EL PAGO DE UNA PROPIEDAD A SER EXPROPIADA POR PARTE DE UN GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO?

Si  
No

De ser afirmativa su respuesta, indique cuál es: informe del Dpto de Avalúos y Catastros

4.- ¿QUÉ INSTITUCIÓN REALIZA EL AVALÚO DEL INMUEBLE A SER EXPROPIADO?

Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial  
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial  
Gobierno Autónomo Descentralizado Regional

5.- ¿SABE USTED QUÉ TIPO DE INFORME DEBE PRECEDER PARA DETERMINAR EL PRECIO A PAGAR EN UNA EXPROPIACIÓN?

Informe técnico  
Informe legal  
Informe de valoración del inmueble

6.- ¿A QUÉ CONSIDERA USTED UN JUSTO PRECIO?

Al valor del inmueble registrado en el dpto de avalúos y catastros municipal

Al valor del inmueble que comprenda el precio del suelo y las construcciones

Al valor del inmueble que establece el dueño del inmueble a expropiarse

7.- ¿ESTÁ USTED DE ACUERDO QUE EN UN PROCESO DE EXPROPIACIÓN, SE PAGUE AL DUEÑO DEL BIEN INMUEBLE EN BASE AL VALOR REGISTRADO EN EL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS MUNICIPAL?

SI  
NO

8.- CONOCE USTED CUÁL ES EL PORCENTAJE PREVISTO COMO PRECIO DE AFECTACIÓN ADICIONAL EN EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN?

Hasta el 5%

Hasta el 10%

Hasta el 15%

9.- ¿CONOCE USTED QUÉ ACTO ADMINISTRATIVO DEBE PRECEDER A UNA EXPROPIACIÓN?

Resolución emitida por la máxima autoridad

Declaratoria de utilidad pública

Informe del valor del bien a expropiar

**ENTREVISTAS DIRIGIDAS A FUNCIONARIOS DE LOS  
GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS DEL  
CANTÓN GUARANDA Y DE LA PROVINCIA BOLÍVAR.**

NOMBRES Y APELLIDOS: \_\_\_\_\_

CARGO: \_\_\_\_\_

INSTITUCIÓN: \_\_\_\_\_

1.- ¿CUÁNTOS PROCESOS DE EXPROPIACIÓN SE HAN REALIZADO EN EL AÑO 2017 EN ESTE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO?

---

---

2.- DENTRO DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN, ¿EXISTE UN INFORME TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS? ¿QUÉ INFORMACIÓN CONTIENE ESTE INFORME?

---

---

3.- ¿EXISTE UN MARGEN DE ERROR EN EL INFORME ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS?

---

---

4.- ¿CUÁNTOS INFORMES TÉCNICOS PUEDEN EXISTIR EN UN PROCESO DE EXPROPIACIÓN?

---

---

5.- AL EXPROPIAR UNA PROPIEDAD PRIVADA POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO, CUÁNTO GANA LA INSTITUCIÓN Y

CUÁNTO PIERDE EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD (EN PORCENTAJE DEL 100%)

---

---

6.- ¿EXISTE CONFORMIDAD POR PARTE DEL DUEÑO DEL INMUEBLE EN LO REFERENTE AL VALOR QUE LE PAGAN POR SU PROPIEDAD?

---

---

Gracias por su tiempo.

# REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

## TERCER SUPLEMENTO

Año IV – Nº 863

Quito, lunes 3 de  
octubre de 2018

### LEXIS

#### LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Art. 10. El derecho de autor protege también la forma de expresión mediante la cual las ideas del autor son descritos, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras.

No son objeto de protección:

a) Las ideas contenidas en las obras, los procedimientos, métodos de operación o conceptos matemáticos en sí, los sistemas o el contenido ideológico o técnico de las obras científicas, si su aprovechamiento industrial o comercial, y;

b) Las disposiciones legales y reglamentarias, las resoluciones judiciales y los actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, así como sus traducciones oficiales.

REGISTRO OFICIAL ORDENADO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR en marzo registrado de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.



Ministerio  
de **Desarrollo**  
**Urbano y Vivienda**

MINISTERIO DE DESARROLLO  
URBANO Y VIVIENDA

ACUERDO MINISTERIAL Nº  
029-16

NORMAS TÉCNICAS NACIONALES  
PARA EL CATASTRO DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS -  
RURALES Y AVALÚOS DE BIENES;  
OPERACIÓN Y CÁLCULO DE  
TARIFAS POR LOS SERVICIOS  
TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN  
NACIONAL DE AVALÚOS  
Y CATASTROS

Documento con posibles errores digitalizado de la publicación original. Favor verificar con imagen.

 No imprima este documento a menos que sea absolutamente necesario.

## .....CAPÍTULO IV

### VALORACIÓN PARA EXPROPIACIONES

**Artículo 59.** En la valoración de bienes para expropiaciones se deberá considerar lo siguiente:

- a. Efectuar un anuncio formal que permita definir un momento en el tiempo a partir del cual se entiende oficialmente declarado un proyecto de interés social. Este instrumento permite realizar el avalúo de los inmuebles dentro de las zonas de influencias de obras públicas al valor previo al anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras.
- b. Investigar en los planes de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico, consideraciones tales como: uso y clasificación del suelo, delimitación de polígonos, localización de infraestructura, equipamiento y otros.
- c. Determinar las plusvalías, generada por la ejecución de la obra pública, de acuerdo a la normativa vigente.
- d. El avalúo de expropiación deberá ser analizado y aprobado por un comité técnico formado en cada Entidad Competente.

Se determina a continuación las consideraciones técnicas de valoración para diferentes tipos de suelo:

**Artículo 60. Valoración del suelo urbano consolidado y no consolidado.-** Para la valoración de suelo urbano consolidado y no consolidado se deberá considerar lo siguiente:

- El avalúo comercial deberá ser realizado de acuerdo a la valoración de bienes urbanos.
- Los métodos que se deberán aplicar son: el método comparativo o el método residual. (*Ver Anexo Avalúos: A*).

**Artículo 61. Valoración del suelo rural de producción.-** Para la valoración rural de producción se deberá considerar lo siguiente:

- El avalúo comercial deberá ser realizado de acuerdo a la valoración de bienes rurales.
- Los métodos que se deberán aplicar son: el método comparativo o el método de renta. (*Ver Anexo Avalúos: A*).



**Artículo 62. Valoración del suelo rural para aprovechamiento extractivo.-** Para la valoración rural para aprovechamiento extractivo se deberá considerar lo siguiente:

- El avalúo comercial deberá ser realizado de acuerdo a la valoración de bienes rurales.
- Los métodos que se deberán aplicar son: el método el comparativo o el de renta. (*Ver Anexo Avalúos: A*).
- Los recursos naturales no renovables que se extraen del suelo no son susceptibles de apropiación, por lo tanto, no se lo deberá considerar en los valores a indemnizar.

**Artículo 63. Valoración del suelo rural de expansión urbana.-** La valoración de los predios en suelo rural de

Expansión urbana, deberá tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir sus características agronómicas, disponibilidad de agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Para la estimación del valor comercial se deberá utilizar los métodos de mercado o renta. (*Ver Anexo Avalúos: A*).

En la valoración del suelo rural de expansión urbana, por el método comparativo, se deberá considerar lo siguiente:

- Realizar la investigación de precios, en zonas rurales, lo más cercana al sector en avalúo. Considerar terrenos sin expectativas de construcción o parcelación urbana o suburbana y lo más homogéneo en características al bien objeto de valoración, tales como: tamaño, clasificación agrológica, ubicación, entre otros.
- Si no se encuentran valores comparables de ofertas o transacciones con base en el uso rural, será necesario hacer una investigación más distante, con lo cual se obtiene un valor de mercado analógico, con las mismas características del suelo rural, pero en una ubicación diferente no afectada por la especulación del suelo con expectativas urbanas o suburbanas.

**Artículo 64. Valoración del suelo rural de protección.-** Para la valoración de suelo de protección se deberá considerar lo siguiente:

- La valoración de los predios deberá tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir sus características agronómicas, disponibilidad de agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.
- Para la estimación del valor utilizar el enfoque de mercado o renta. (*Ver Anexo Avalúos: A*).
- Calcular el valor de Mercado Ambiental, que es el justo precio del suelo protegido teniendo en cuenta los beneficios para la sociedad y cubriendo los perjuicios al

- propietario.
- Para calcular el valor de Mercado Ambiental, considerar su valor potencial agrícola adicionando un plus valor en función de la calidad del suelo protegido. {Ver Anexo Avalúos: D).
  - El valor mínimo de un suelo rural de protección deberá ser su valor agrícola.

## CAPÍTULO V

### REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO

**Artículo 65.** Para la estructura del informe de avalúo se deberá considerar lo señalado en el *Anexo Avalúos: C*.

## CAPÍTULO VI

### VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES

**Artículo 66.** La valoración con fines catastrales tiene como finalidad estimar el valor venal de los inmuebles, el cual es entendido como el valor de mercado, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad, la justicia social y fiscal. Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos del inventario catastral y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales.

La Entidad Competente deberá:

- Estructurar y mantener los observatorios de valores para monitorear de forma constante el mercado inmobiliario. Dicha información deberá ser remitida periódicamente a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros -DINAC-con la finalidad de conformar el observatorio de valores a nivel nacional.
- Calcular los valores catastrales a través de la mediana del cociente entre los valores que constan en el catastro económico, en relación a los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra de datos estadísticamente representativa.
- Medir el grado de uniformidad de los valores catastrales mediante el coeficiente de dispersión en relación a la mediana del cociente entre los valores que constan en el

catastro económico y los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra de datos estadísticamente representativa.

- Realizar una revaloración catastral cuando el nivel de los valores catastrales sea inferior a 70% o superior a 100%, o cuando el coeficiente de dispersión sea superior a 30%, dada la inequidad que estos indicadores demuestran.
- Aplicar procesos técnicos transparentes, tomando como base, técnicas estadísticas y geoestadística.
- La valoración masiva se la clasifica en valoración masiva urbana y valoración masiva rural.

**Artículo 67. Valoración masiva urbana.-** Los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción.

**Artículo 68. Valoración de suelo urbano.-** Para determinar los valores de los predios urbanos y elaborar el plano de valores del suelo, se deberá considerar la cartografía mínima con sus respectivas escalas, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

**TABLA No. 1. Cartografía mínima para la elaboración del plano de valores**

N°	INSUMO	ESCALA
1	Base cartográfica	1:1.000
2	Regulación de uso y ocupación	1:1.000-1:5.000
3	Precios unitarios de mercado de suelo	1:1.000
4	Catastral predial	1:1.000 (*)
5	Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua y alcantarillado)	1:5.000 (*)
6	Equipamiento urbano (salud, educación, seguridad, recreativo)	1:5.000 (*)
7	Otros servicios (recolección de basura, transporte urbano, telecomunicación)	1:5.000 (*)

**Nota:** (\*) Deberá entenderse como escalas mayores a las escalas 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:3000 y 1:4000.

La cartografía temática mínima, con sus respectivas escalas, que sirven para la determinación de valores de los predios urbanos y su consecuente elaboración del plano de valores del suelo, se describen conforme lo indicado en la siguiente tabla:

**TABLA No. 2. Cartografía temática mínima**

N°	INSUMO	ESCALA
1	Pendientes	1:1.000
2	Accesibilidad (Vías, áreas urbanas, centros administrativos, industriales y otros)	1:1.000
3	Redes de infraestructura estratégica (oleoductos, poliductos, puertos fluviales, marítimos, pistas, aeropuertos, entre otros)	1:25.000

**Nota:** Las escalas mencionadas corresponden al documento de trabajo como insumo de catastro con su correspondiente margen de error. No expresa escala de impresión.

**a. Determinación de estratos en la zona de estudio (Zonas Homogéneas).**- Se deberá determinar zonas homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario urbano se comporte de manera similar, de acuerdo a criterios y consideraciones: urbanísticas, administrativas, circunstancias del mercado, ubicación económica social, que se deberán obtener de la cartografía detallada en las Tablas No. 1 y 2; y otros aspectos técnicos considerados por cada Autoridad Competente.

**b. Estudios de mercado inmobiliario.**- Para efectuar los estudios del mercado inmobiliario se deberá:

- Recopilar información de transacciones efectivas u ofertas realizadas en firme realizadas en los últimos 24 meses, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado.
- Definir la investigación en función del número total de transferencias por compra-venta y/o ofertas realizadas en los 24 meses; las mismas que deben ser representativas respecto al universo de predios, con una distribución homogénea en el territorio; previos al inicio de los trabajos de valoración, evitando acciones que afecten las condiciones normales del mercado.

Identificar el comportamiento del mercado local a través de las Zonas Homogéneas.

En caso de no disponer de información de mercado inmobiliario se podrá recurrir a observatorios de valor del suelo, instituciones que tengan datos de valores del suelo del territorio, peritos y corredores de bienes.

Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración.

**Procesamiento de datos y análisis de resultados.-** La información de campo se sistematiza de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- Deberá diseñarse la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas.
- Se deberá verificar la coherencia de los precios en relación a la zona homogénea analizada y depurar aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.

**d. Plano de valor del suelo.-** Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se deberá obtener los valores base de las zonas geoeconómicas homogéneas.

El plano del valor de suelo deberá considerar como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformación.

**e. Valor individual del suelo o individualización del Predio.-** Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores establecidos en el marco legal vigente.

Además se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros) al predio.

**Artículo 69. Valoración masiva rural.-** Los componentes de la valoración masiva rural son: Suelo y construcción.

**Artículo 70. Valoración de suelo rural.-** Para la determinación de valores de los predios rurales y su consecuente elaboración del mapa de valores del suelo, se deberá considerar la cartografía mínima con sus respectivas escalas, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

**TABLA No. 3. Cartografía mínima para la elaboración del mapa de valores**

N°	INSUMO	ESCALA
1	Base cartográfica	1:5.000
2	Uso del suelo	1:25.000 (*)
3	Precios unitarios de mercado de suelo	1:5.000-1:25.000

4	Catastral predial	1:5.000
5	Suelos	1:25.000 (*)
6	Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua y riego)	1:25.000
7	Equipamiento rural (salud, educación)	1:5.000-1:25.000

**Nota:** (\*) Deberá entenderse como escalas mayores a las escalas 1:1000, 1:2000, 1:3000 y 1:4000.

La cartografía temática mínima, con sus respectivas escalas, que sirven para la determinación de valores de los predios rurales y su consecuente elaboración del mapa de valores del suelo, se describen conforme lo indicado en la siguiente tabla:

**TABLA No. 4. Cartografía Temática mínima**

N°	Producto	ESCALA
1	Pendientes	1:5.000
?	Accesibilidad (Vías, áreas urbanas, centros económicos y acopio)	1:5.000
3	Capacidad de uso de la tierra (Clases agrológicas o uso potencial)	1:25.000 (*)
4	Regulación de uso y ocupación	1:7.5.000 (*)

**Nota:** (\*) Deberá entenderse como escalas mayores a las escalas 1:1000, 1:2000, 1:3000 y 1:4000.

**a. Determinación de estratos en la zona de estudio (Zonas homogéneas).**- Se deberá determinar zonas homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario rural se comporte de manera similar, de acuerdo a criterios y consideraciones: urbanísticas, administrativas, circunstancias del mercado, económico-social, que se deberán obtener de la cartografía detallada en las Tablas No. 3 y 4; y otros aspectos técnicos considerados por cada Autoridad Competente.

**b. Estudios de mercado inmobiliario.**- Para efectuar los estudios del mercado inmobiliario se deberá:

- Recopilar información de transacciones efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado.
- Definir la investigación en función del número total de transferencias por compra-venta y/o ofertas realizadas en los 24 meses; las mismas que deben ser representativas respecto al universo de predios, con una distribución homogénea en el territorio; previos al inicio de los trabajos de valoración, evitando acciones que afecten las condiciones normales del mercado.
- Identificar el comportamiento del mercado local a través de las Zonas Homogéneas.
- En caso de no disponer de información de mercado inmobiliario se podrá recurrir a

observatorios de valor del suelo, instituciones que tengan datos de valores del suelo del territorio, peritos y corredores de bienes.

- Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración.

**c. Procesamiento de datos y análisis de resultados.-** La información de campo se sistematiza de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- Deberá diseñarse la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas.
- Se deberá verificar la coherencia de los precios en relación a la zona homogénea analizada y depurar aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.

**d. Mapa de valor del suelo.-** Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se deberá obtener los valores base de las zonas geoeconómicas homogéneas.

El mapa del valor de suelo deberá considerar como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformación.

**e. Valor individual del suelo o individualización del Predio.-** Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, acceso a riego, pendientes y otros factores establecidos en el marco legal vigente. Además se considerará los deméritos por afectaciones (torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos y otros) al predio.

**Artículo 71. Valoración de construcciones Urbanas y Rurales.-** Se considera:

**a. Determinación de tipologías o sistemas constructivos.-** Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías de construcción que permitan determinar un modelo estándar de sistemas constructivos sobre el cual se calcula los precios unitarios de construcción.

Para determinar las tipologías de construcción, se deberá tomar en cuenta al menos los siguientes elementos constructivos: Estructura, paredes, cubierta y acabados.

**b. Presupuestos de tipologías y sistemas constructivos.-** Para cada tipología de construcción se deberá elaborar un presupuesto de construcción estándar en base de análisis de precios unitarios actualizados.

**c. Valor individual de construcción.-** Se deberá individualizar el valor de la construcción aplicando factores de corrección tomando en cuenta las características propias de cada una de las construcciones implantadas en el predio. En el caso de construcciones usadas se deberá proceder a depreciarlas de acuerdo a la edad y estado de conservación.

**Artículo 72. Valoración en propiedad horizontal.-**

- Avaluar las edificaciones en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alícuotas respectivas; o,
- Avaluar los inmuebles por área privada de construcción (área útil o vendible).

**Artículo 73. Modelo econométrico aplicado a la valoración de bienes.-** La Entidad Competente de acuerdo a la naturaleza del bien a valorar, los recursos y la información de mercado disponibles, pueden utilizar los principios de la econometría o regresión multivariada.

En la aplicación de los modelos econométricos se deberá realizar las siguientes consideraciones:

- a. Deberá estimar el valor comercial a partir de una o más variables independientes provenientes de una muestra.
- b. La estimación del valor del bien deberá ser determinado mediante modelos numéricos que asumen la forma de ecuaciones o funciones.
- c. La elección de la variable dependiente y las variables independientes deberá partir de modelos ya formulados teóricamente o relación exhaustiva de variables que influyen en el valor de mercado del bien. Las variables independientes son de orden físico, jurídico, social, económico, ambiental, entre otros.
- d. Definir la forma de la ecuación que más se ajusta a los datos observados.
- e. Definir el tamaño adecuado de la muestra en función de la varianza resultante del modelo.
- f. Realizar el procesamiento y análisis de la información recolectada para determinar el tipo de distribución de los datos, identificación de datos atípicos en la muestra, formación de estratos, la correlación entre las variables y finalmente la determinación del precio probable de mercado del bien a avaluar.



## FOTOGRAFÍAS





