



UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA

La Universidad Católica de Loja

ÁREA SOCIOHUMANÍSTICA

TITULACIÓN DE MAGISTER EN DERECHO ADMINISTRATIVO

**Inconveniencia en la valoración
de los bienes a expropiarse**

TRABAJO DE MAESTRÍA

AUTOR: Eguiguren Bermeo, Leonardo Andrés

DIRECTOR: Valdivieso Espinosa, Patricio Alberto, Dr.

CENTRO UNIVERSITARIO LOJA

2015

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE MAESTRÍA

Doctor Mgs.

Patricio Alberto Valdivieso Espinosa

DOCENTE DE LA TITULACIÓN

El presente trabajo de fin de maestría, denominado: "**Inconveniencia en la valoración de los bienes a expropiarse**" realizado por Dr. Leonardo Andrés Eguiguren Bermeo, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, marzo de 2015

f)
Dr. Patricio Alberto Valdivieso Espinosa

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo Dr. Leonardo Andrés Eguiguren Bermeo declaro ser autor del presente trabajo de fin de maestría: **“Inconveniencia en la valoración de los bienes a expropiarse”**, de la Titulación Magister en Derecho Administrativo, siendo el Dr. Patricio Alberto Valdivieso Espinosa director del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, concepto, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado o trabajos de titulación que se realicen con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f.

Autor: Dr. Leonardo Andrés Eguiguren Bermeo

Cédula: 1102637830

DEDICATORIA

Por ser las personas más importantes en mí vida, que siempre estuvieron listas para brindarme todo ese ánimo y entusiasmo, ahora, me toca devolver un poquito de todo lo inmenso que me han otorgado. Con todo mi cariño esta tesis va dedicada a ustedes:

Mis padres: Leonardo y Rosita;

Mi amada esposa: María de las Mercedes;

Y, muy especialmente, a mis queridos hijos, quienes me motivaron durante toda esta etapa:
José Nicolás e Isabel Alegría

Dr. Leonardo Andrés Eguiguren Bermeo

AUTOR

AGRADECIMIENTO

Mi eterna gratitud a quienes han apoyado esta etapa de crecimiento en mi formación profesional: padres, esposa e hijos; comunidad educativa de la Universidad Técnica Particular de Loja, a mi director de tesis; y, a mis amigas, amigos, compañeras y compañeros.

Dr. Leonardo Andrés Eguiguren Bermeo

AUTOR

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Aprobación del Director del Trabajo de Fin de Maestría	II
Declaración de Autoría y Cesión de Derechos.....	III
Dedicatoria	IV
Agradecimiento.....	V
Índice de contenidos.....	VI
RESUMEN.....	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPITULO I: La Expropiación	5
1.1. Definición	6
1.1.1. Definiciones comunes	7
1.1.2. Definición etimológica.....	8
1.1.3. Definición jurídica	8
1.1.4. Definición de corte constitucional	9
1.2. Naturaleza jurídica de la expropiación	10
CAPITULO II: De los procedimientos para expropiar:	11
2.	11
2.1. De los procedimientos administrativos.....	12
2.1.1. Requisitos para la expropiación.....	15
2.1.2. Requisitos de acuerdo al COOTAD	16
2.2. VALORACIÓN DEL INMUEBLE	17
2.2.1. Avalúos	17
2.2.2. Generalidades de avalúos	17
2.2.3. Definición	18
2.2.4. Factores que inciden en el avalúo de las edificaciones	18
2.2.5. Informe de avalúo.....	19
2.2.6. Los avalúos y la expropiación.....	20
2.2.7. Valor comercial.....	20
2.2.8. Entidades que determinan el valor comercial	22
2.2.9. Procedimiento para realizar un avalúo.....	22

2.2.10. Requisitos de solicitud.....	24
2.2.11. Impugnación.....	24
2.2.12. Vigencia del avalúo	25
2.2.13. Diferencia del Valor del avalúo Catastral y Comercial	25
2.3. DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN.....	27
2.3.1. La normativa.....	27
2.3.2. Motivo de expropiación.....	27
2.3.3. Procedimiento	28
2.3.4. Avalúo	31
2.3.5. Pago de la indemnización.....	32
2.3.6. Motivos de utilidad pública.....	34
2.3.7. La función social de la propiedad	35
2.3.8. La no utilización del bien para los fines de expropiación	36
CAPITULO III: Investigación de campo	38
3.	38
3.1. Aplicación de encuestas.....	39
3.2. Casos prácticos.....	46
3.3. Verificación de objetivos.....	52
3.4. Contrastación de hipótesis	54
CONCLUSIONES	55
RECOMENDACIONES.....	56
PROPUESTA.....	57
BIBLIOGRAFÍA.....	59
ANEXOS.....	61

RESUMEN

La inconveniencia en la valoración de los bienes a expropiarse, ha constituido un problema para el Estado ecuatoriano y para el propietario del bien expropiado, la misma se da por razones de utilidad pública o interés social y nacional, como para ampliar una vía, una escuela, un centro de salud y cualquier obra de interés social; al no existir acuerdo en el trámite administrativo viene el juicio de expropiación donde su objetivo es únicamente determinar el precio del bien; al producirse el peritaje de valuación de los bienes se la realiza con el valor catastral y luego en la sentencia pronunciada por el juez el valor no es el valor de mercado siendo un valor inferior, que a la final viene a perjudicar al propietario del bien. Y luego el pago de la expropiación demora por lo que es otro vía crucis del propietario. Todo esto configura un daño en la propiedad del dueño la misma que está garantizada en la Constitución de la República.

PALABRAS CLAVES: Inconveniencia en la valoración de los bienes a expropiarse.

ABSTRACT

The inconvenience in the valuation of the property to be expropriated, has been a problem for the Ecuadorian state and for the owner of the expropriated property, the same is taken for reasons of public utility or social interest and national level as a way to expand a school , a health center and any work of social interest, as there is no agreement in the administrative process is the condemnation where your goal is only to determine the price of the goods, the survey produced the valuation of goods is done with the rateable value and then in the sentence pronounced by the judge the value is the market value being a lower value, that ultimately comes to harm the owner of the property. And then the expropriation payment delay what is new is another owner's ordeal. All this creates damage to the owner's property the same as is guaranteed in the Constitution of the Republic.

KEYWORDS: Inconvenience in the valuation of the property to be expropriated.

INTRODUCCIÓN

La Constitución de la República en su artículo 321, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad, entre ellas tenemos a la propiedad privada. Sin embargo en el artículo 323, 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, pero resulta al seguirse lo establecido en los mecanismos legales de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, del Código de Procedimiento Civil, se observa que el avalúo del bien y luego en la sentencia pronunciada por el juez, el valor no es el del mercado, siendo un valor inferior que a la final viene a perjudicar al propietario del bien. Y luego para el pago de la expropiación de nuevo es otro vía crucis del propietario para que le paguen el valor de su bien.

Por lo que, me propuse realizar una investigación cuyo tema es **“Inconveniencia en la valoración de los bienes a expropiarse”**.

El desarrollo del presente trabajo se encuentra estructurado de cuatro capítulos, en donde realizo un estudio minucioso del proceso de la expropiación, los procedimientos, valoración del inmueble, juicio de expropiación, la investigación de campo, y llego a determinar la propuesta de reforma del código de procedimiento civil.

En el Primer Capítulo, realice un estudio bibliográfico de doctrina jurídica de diferentes autores, así como el marco legal de nuestras leyes, donde se explica las definiciones comunes, etimológica, jurídica, finalizando con la naturaleza jurídica de la expropiación.

En el segundo capítulo estudio los procedimientos a expropiar, procedimientos administrativos, requisitos de expropiación, requisitos de acuerdo al COOTAD, análisis de la valoración del inmueble, concepto de avalúo, factores que inciden en el mismo, los avalúos y la expropiación, el valor comercial de un inmueble, entidades que determinan el valor comercial, análisis de las entidades que determinan el valor comercial, los procedimientos para realizar un avalúo, la impugnación, hasta cuando es vigente un avalúo. Concluyo el presente capítulo detallando la diferencia entre avalúo catastral y comercial, analizo el juicio de expropiación, su normativa, el motivo de expropiación, el procedimiento, el avalúo, como se realiza el pago de la indemnización, porque motivos se produce la declaración de utilidad pública, analizo la función social de la propiedad, y que ocurre cuando no se utiliza los bienes para los fines de expropiación planteados.

En el Tercer Capítulo consta de la investigación de campo, que la represento mediante la aplicación técnica de la encuesta a profesionales del derecho, conocedores de la expropiación en base a la declaratoria de utilidad pública. En base a las encuestas pude comprobar los objetivos propuestos y contrastar la hipótesis que he planteado. Así como analizo el caso práctico de esta tesis.

Concluyo, en el Cuarto Capítulo donde se encuentra la síntesis de mi trabajo, y expongo las conclusiones y recomendaciones, así como determino la propuesta de reforma del Código de Procedimiento civil en base a la investigación realizada.

Al finalizar el presente trabajo de tesis, pretendo aportar a la solución de los problemas derivados en las expropiaciones en base a la declaratoria de utilidad pública, donde al propietario del bien no se lo perjudique, además que esta tesis se constituya en fuente de consulta bibliográfica para estudiantes y profesionales del derecho.

CAPÍTULO I: LA EXPROPIACIÓN

1.1 Definición

En el estudio del derecho civil encontramos un título que influye directamente en la propiedad de los bienes, donde se pierde la propiedad en base de la expropiación, realizada a través de la declaración de utilidad pública, previo el pago de un valor que en la mayoría de veces es menor al valor real del bien.

De acuerdo a Cabanellas en su diccionario de derecho, da el concepto de expropiación y establece lo siguiente: "*Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente y a cambio de una indemnización previa*"¹.

Cabanellas, dice que desposeimiento o privación de la propiedad, es perder la propiedad de un bien en base de una declaración de utilidad pública, previo el pago de la indemnización, este es un concepto pequeño pero engloba el fin de la expropiación.

En el Diccionario Básico de derecho del Dr. Manuel Sánchez Z. indica que expropiación es "*privación de la propiedad raíz, realizada por las instituciones del sector público, por causa de utilidad pública, pagando el precio de la cosa expropiada al propietario*"²

En el diccionario básico de derecho, la expropiación, es igual al concepto de Cabanellas, que es la privación de la propiedad por causa de utilidad pública previo al pago del propietario.

Expropiación forzosa según la enciclopedia jurídica Omeba dice: "*apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización. Desde el punto de vista del propietario, la pérdida o privación inexcusable de todos o parte de sus bienes, por requerirlo el bien público, y a cambio de una compensación en dinero. De aquí derivan los diversos elementos integrantes de la expropiación forzosa*"³

El artículo 323 de la Constitución de la República, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad, pero con la expropiación al declararse de utilidad

¹CABANELLAS, Guillermo: (2011). Diccionario de Derecho. Tomo I Editorial Heliasta. Buenos Aires-Argentina. p. 552

²SÁNCHEZ, Manuel, (1987). Diccionario Básico de Derecho, Imprenta Offset, Ambato-Ecuador, Primera edición, p. 273.

³ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, (1974).Tomo XI A. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires–Argentina, p. 645.

pública un bien, se pierde este derecho a la propiedad, pero se da la compensación con un pago; se entiende que es forzosa porque no es de acuerdo a la anuencia del propietario sino se le impone, con qué fin el del interés superior por servicio público.

El jurista Arturo Alessandri en su libro de curso de derecho civil, los bienes y derechos reales dice: *“la Privación de la propiedad de los particulares por la vía de la expropiación. Una forma de morir que tiene la propiedad privada es por la vía de la expropiación. Esta es un acto unilateral de la autoridad pública que pagando una justa o equitativa indemnización, priva un sujeto del derecho de propiedad que tiene sobre una cosa a favor de otro sujeto, de derecho público o privado, cuando así lo requiera una causa de utilidad pública o de interés social. Nótese que el pago de la indemnización puede ser, según los casos, previo o posterior a la toma de posesión de la cosa por el expropiante.”*⁴

Alessandri indica que con la expropiación es una forma de morir la propiedad privada, por causa de utilidad pública, previo un pago.

Los juristas antes indicados todos concuerdan con la definición de expropiación, para qué es y cómo se procede a la misma.

1.1.1 Definiciones comunes.

Algunos juristas establecen a la expropiación como:

El acto de quitar la propiedad de una cosa que le pertenece a cambio de un pago.

La venta, cesión o renuncia de una cosa de su propiedad cuando lo exige este sacrificio para otros intereses públicos.

La enajenación forzosa al gobierno nacional, entidades públicas por mandato del juez previo al pago del bien.

⁴ALESSANDRI, Arturo, (1974).Curso de Derecho Civil. Los Bienes y Derechos Reales. Editorial Nascimento, Santiago Chile. Tercera Edición, p. 155.

1.1.2 Definición etimológica

Dentro del significado etimológicamente significa: de acuerdo al jurista **Rafael Badell Madrid**, en su **página electrónica sobre limitaciones en derecho de propiedad**, *“Etimológicamente la palabra expropiación significa “privación de la propiedad. En relación con el origen del término la doctrina ha expresado: “[...] si apropiación (en latín appropriatio, de ad y propriatio) significa el acto de apoderarse de una cosa, de aprehenderla, de entrar en conexión y contacto con ella, estableciendo la relación de propiedad que, al ser disciplinada por el Derecho objetivo, se desdobra en facultades y atribuciones de goce y disposición para el titular, para el dueño, y en deberes de abstención para los demás; expropiación (de las latinas, ex, fuera, y propriatio) significa la extinción de esa relación, la decadencia de ese poder y anulación de esas facultades y atribuciones. Apropiación es ocupación y toma de posesión con el alcance en su caso de adquisición del dominio; expropiación es desposesión, pérdida, privación o extinción del dominio.”*⁵

Claramente el **jurista Rafael Badell Madrid**, indica de acuerdo a significado **etimológicamente** en latín appropriatio que es el acto de apoderarse de una cosa, y de las latinas, ex, fuera, y propriatio significa la extinción de esa relación, por lo que dice que apropiación es ocupación y toma de posesión con el alcance en su caso de adquisición del dominio; expropiación es desposesión, pérdida, privación o extinción del dominio. Se establece claramente el significado de expropiación que es el mismo actual que indica expropiación es la pérdida, extinción, ocupación, extinción del dominio de la propiedad, pero actualmente se establece el pago de una indemnización que reconoce el valor del bien.

1.1.3 Definición jurídica

Dentro de nuestro marco legal la expropiación establecida en la Constitución de la República en el artículo 323 establece: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley”*⁶.

⁵<http://www.badellgrau.com/?pag=45&ct=1085>

⁶ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, (2009). Nueva Codificación. El Fórum Editores, Quito – Ecuador, Art. 323

La Constitución de la República es la carta magna que en el país, establece el camino que debe seguir la expropiación, para cumplirse la misma primero debe declararse la utilidad pública, pudiendo ser por interés social, nacional, declarada ésta se valora los bienes y se paga al propietario.

1.1.4 Definición de corte constitucional

La corte constitucional en la Sentencia interpretativa No. 0002-09-SIC-CC CASO 0003-09-IC Juez Sustanciador: Dr. Msc. Alfonso Luz Yunes, , 14 de mayo de 2009, en la conclusión de la corte en el último párrafo establece *“En el presente caso, la declaratoria de expropiación de tierras comunales, se está realizando previa justa valoración, indemnización y pago, con el visto bueno de los representantes de las comunas involucradas; tomando en cuenta, además, que dichos terrenos van a cumplir con una función social, con la ejecución de planes de desarrollo social, con un manejo sustentable del ambiente, cuyo objetivo es lograr el bienestar colectivo”*⁷

La Corte Constitucional del Ecuador establece los argumentos central *“Ratio (1) La demanda de expropiación le compete únicamente al Estado por medio de sus instituciones, y estas por medio de sus personeros o del Procurador General del Estado en caso de carecer de personería jurídica”*⁸.

⁷ <http://www.corteconstitucional.gob.ec/cce-0002-09-SIC>

⁸ <http://186.42.101.7/CASOS/ID/index.php>

1.2 Naturaleza jurídica de la expropiación

La naturaleza jurídica de la expropiación es el medio por el cual permite 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.

Donde se prohíbe toda forma de confiscación estableciendo que primero debe pagarse el inmueble para luego expropiarlo.

El marco legal encontramos en las siguientes disposiciones:

El origen de la expropiación se encuentra en la Constitución de la República del Ecuador publicada en el Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre del 2008, establece en el artículo de 323.

En el Código Civil artículo 1901 establece las reglas establecidas cuando se produce las expropiaciones

El Juicio de expropiación está establecido en el artículo 781 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

El artículo 446 del COOTAD establece la expropiación con los mismos establecidos en el artículo 323 de la Constitución de la República.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) establece en el artículo 58 sobre la adquisición de bienes inmuebles en el sector público, así como también en el reglamento de la misma ley en el artículo 61 y siguientes.

CAPÍTULO II: DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA EXPROPIAR

2.1. De los procedimientos administrativos

Para proceder a la expropiación primero debe realizarse la declaratoria de utilidad pública establecida en el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) donde está establecido, *“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. 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. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

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, éste podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio.

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente.”⁹.

El artículo 447 del COOTAD indica que se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- La declaratoria de utilidad pública;
- El informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la

⁹ CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, (2011). Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Básica. Quito –Ecuador. Art. 447.

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.

En el artículo 448 del COOTAD indica que *“la resolución de la máxima autoridad con la declaratoria de utilidad pública se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, 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”¹⁰

El artículo 448 del COOTAD establece la notificación a los propietarios de los bienes expropiados, así como la inscripción de la declaratoria pública en el registrador de la propiedad y éste se abstenga de realizar cualquier acto traslativo de dominio o gravamen de ninguna naturaleza a la propiedad expropiada.

La LOSNCP referente a la adquisición de bienes inmuebles en el artículo 58 establece el procedimiento para adquirir un bien en el sector público para declararlo en utilidad pública indica *“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 o de interés social de acuerdo con la Ley.*

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, por el lapso máximo de noventa (90) días”¹¹.

En el artículo 58 de la LOSNCP, establece que el precio es de acuerdo al avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona. Pero en la realidad esto avalúos están debajo al precio real del bien, si no se conviene en el precio este no

¹⁰Obra citada. COOTAD, Art. 448.

¹¹LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, (2011). Ediciones Legales. Quito-Ecuador. Art. 58.

podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo. Por lo que se puede impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa. Para la transferencia de dominio, se formalizarán la escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Así mismo el artículo mencionado indica que si no existe acuerdo se procederá al juicio de expropiación de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de recibir el precio que se dispuso pagar por la institución pública. Y los impuestos correspondientes a dicha propiedad deben estar cancelados por los propietarios, excepto el pago de la plusvalía y los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se genera en estas adquisiciones. En caso que los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá.

En la adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado o entidades del sector público ecuatoriano se somete al Reglamento Especial que para el efecto se dicte. Las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley.

El artículo 58 LOSNCP establece que en la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, se seguirá el siguiente procedimiento *“siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social, ni en el caso de donación, de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley.”*¹²

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en el artículo 58 establece que se seguirá los procedimientos establecidos para la expropiación pero en el párrafo tercero indica que el avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, considerando los precios comerciales actualizados de la zona. Pero en el párrafo cuarto indica que el precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo, al producirse eso se está obligando al propietario reciba un valor inferior al valor comercial del bien, todos conocemos que los valores catastrales son inferiores al valor comercial y que el porcentaje del 10% no cubre el valor total del bien.

¹²Obra citada. LOSNCP. Art. 58

2.1.1. Requisitos para la expropiación

Se establece para la expropiación: primero tiene que realizarse la declaratoria de utilidad pública, establecida en el artículo 447 del COOTAD, para realizar expropiaciones, donde indica que 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.

Además deberá tener lo siguiente:

- 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
- La certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Cuando son empresas públicas o mixtas de los gobiernos autónomos descentralizados y necesiten la expropiación de bienes inmuebles, la solicitará 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. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

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, éste podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio.

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente

2.1.2. Requisitos de acuerdo el COOTAD

El artículo 447 del COOTAD establece la declaratoria de utilidad pública. Debe seguirse el procedimiento:

- La máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, de una realizara la declaratoria de utilidad pública, acto debidamente motivado resolverán la declaratoria, donde consta la individualización del bien o bienes requeridos y el fin a que se destinará.
- 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
- La certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

El avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. Así lo estipula el artículo 449 del COOTAD.

Para la expropiación de patrimonios históricos el COOTAD en el artículo 144 8vo., párrafo establece los requisitos *“Cuando los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales declaren patrimonio histórico a edificaciones que requieran ser expropiadas, deberán pagar a los propietarios el valor comercial de dicho bien, conforme lo establecido en este Código, y harán constar en el presupuesto del ejercicio económico del año siguiente, los valores necesarios y suficientes para cumplir con la restauración del bien declarado patrimonio histórico de la ciudad. De no observarse estas disposiciones la resolución quedará sin efecto y él o los propietarios podrán hacer de ese bien, lo que más les convenga, sin afectar su condición patrimonial”*¹³.

En la expropiación de bienes históricos es muy claro el fin que se persigue que es la restauración del bien declarado patrimonio histórico de la ciudad y de no ocurrir esto la resolución de declaratoria pública se queda sin efecto.

¹³Obra citada. COOTAD, Art. 144

2.2. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

2.2.1. Avalúos

El crecimiento población como de la económica local, produce como efecto que la ciudad se expanda y surjan nuevos polos de desarrollo y ciudadelas donde los ciudadanos habitan, surgiendo sectores donde la plusvalía del sector Inmobiliario sea alta. Lo que produce vertiginosos cambios presentados en la actividad valuatoria.

Esto conlleva a que los precios catastrales dados por los municipios sean bajos al valor real de los bienes, además por la presión del gobierno municipal y de los propietarios de los bienes no se produce una alza en el valor catastral del bien inmueble. Porque una alza catastral conlleva a un incremento de los impuestos.

Un avalúo es la estimación del valor comercial de un inmueble que es reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

2.2.2. Generalidades de avalúos

Por valorar se entiende que es atribuir el valor a una cosa. Donde el acto de avaluar o de valorar constituye la valuación o valoración.

Avalúo viene a ser el valor de un bien y este debe estar valorado de acuerdo al precio justo, o al precio del mercado.

Los términos valoración, valuación y valuación se aplican al acto que da como resultado la asignación razonada del valor de una cosa a pesar de que no se desarrolle sobre la base de procedimientos técnicos. Lo más conveniente para el propietario del bien es que el avalúo sea técnico, así no pierda este al producirse una expropiación. Para el Estado le conviene la adquisición de un bien a bajo costo, pero jamás por interés del mismo se afecte en el patrimonio a un ciudadano, por ello el avalúo debe ser técnico para que ambas partes queden satisfechas.

2.2.3. Definición

De acuerdo al diccionario de Cabanellas indica que avalúo es la *“Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio”*.¹⁴

Como indica Cabanellas, avalúo es la acción de valorar, es dar un precio a un bien, actualmente la valoración de un bien para la cancelación de impuestos municipales es la valoración catastral del municipio, pero esta resulta siempre inferior al valor comercial del bien.

En el diccionario enciclopédico universal avalúo es una valoración *“señalar el precio de una cosa”*.¹⁵

Aquí el diccionario la palabra avalúo la tiene como valoración, y el concepto es pequeño pero engloba tres elementos, el señalamiento que viene a ser la acción, el precio viene a ser la cantidad y la cosa viene a ser el bien.

2.2.4. Factores que inciden en el avalúo de las edificaciones

Para asignarle un precio a un lote, el Ing. civil Gustavo Barahona P. indica en su análisis del avalúo de un inmueble, se acude al *“Método Comparativo” que tiene como base determinar el Lote tipo. Este lote tipo es aquel que más se repite en la zona, está ubicado lo más cercano posible al lote a avaluar, posee una forma regular, de proporciones acordes con la teoría arquitectónica, que se encuentre en sitios intermedios (no esquineros). A este lote tipo se la asignará una valoración dependiendo de los precios de varios inmuebles vecinos que se encuentren en proceso de negociación, partiendo desde luego del criterio del perito evaluador, de su experiencia, del conocimiento del mercado existente alrededor del cual se realiza el avalúo y de ayudas metodológicas existentes*

Sobre la base de este lote tipo y sus medidas, se penalizará o premiará el lote a avaluar, de acuerdo a los siguientes factores:

¹⁴CABANELLAS, Guillermo: obra citada, p. 152

¹⁵DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO UNIVERSAL, (1993). Cultural S.A, Ediciones. Madrid-España

- *Fondo,*
- *frente,*
- *forma,*
- *tamaño,*
- *proporción,*
- *influencia de varios frentes o esquinero,*
- *topografía, e*
- *integración.*

Cada uno de estos factores se encuentra expresado matemáticamente. El producto de éstos, aplicado al precio del lote tipo corresponderá al precio del lote a avaluar¹⁶

2.2.5. Informe de avalúo

El reglamento de la ley orgánica de contratación pública en el artículo 63, establece el avalúo. Indica cómo se procederá con el avalúo del bien, siendo:

1. Inscripción de la entidad contratante
2. Notificada la declaratoria de utilidad pública,
3. La Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio procederá a realizar el avalúo para determinar el valor a pagar y que sirva de base para buscar un acuerdo.

Las municipalidades que no cuenten con la Dirección de Avalúos y Catastros, o lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, 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.

El COOTAD en el artículo 449 analiza el avalúo, con este se determinará el valor del inmueble y lo que se debe pagar y este sirve de base, para llegar a un acuerdo sobre el precio del mismo.

Para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procede así:

¹⁶BARAHONA, Gustavo: (2006).El avalúo de un Inmueble: un proceso menos subjetivo y más técnico. Carrera de Ingeniería Civil., Escuela Politécnica Nacional., Quito-Ecuador, p. 1

- a) Actualizará el avalúo comercial que conste en él. Si difiere el valor se efectúa una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años. Al ser favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar la diferencia del valor a pagar.
- b) Al avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años;
- c) El valor resultante se agrega el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, se contará con los servicios de terceros especialistas e independientes

2.2.6. Los avalúos y la expropiación

Avalúo es la acción de dar valor a un bien.

Expropiación es la privación de la propiedad por causa de utilidad pública previo al pago del propietario.

Para que exista una expropiación tiene que darse un avalúo y luego este cancelarse al propietario del bien, y sin esto no puede producirse la expropiación, para que se produzca la expropiación tiene que declararse la utilidad pública.

2.2.7. Valor comercial

El Ing. civil Gustavo Barahona P. indica en su análisis del avalúo de un inmueble: un proceso menos subjetivo y más Técnico, indica lo siguiente: *“para poner el precio a una propiedad, se debe asignar un factor que afecte al valor físico del inmueble (no a sus componentes por separado). Para esto, el evaluador procederá a analizar entornos macroeconómico, entorno local, entorno del vecindario, obsolescencia económica y física, demanda por la zona, servicios públicos, edad y estado de conservación, diseño arquitectónico funcional ligado al clima, aprovechamiento de espacios, acabados, calidad de los materiales, calidad de los suelos, ubicación en altura, piso o nivel, adecuada interrelación entre acabados, colores y ambientes, servicios complementarios, etc.*

A manera de sugerencia, en centros urbanos con poder adquisitivo y dinámica poblacional,
 $1.1 < FC < 1.2$

En zonas muy activas de mercado y altamente demandadas en períodos de auge, $1.3 < FC < 1.5$

En ciudades de lento crecimiento, debido a que la construcción es poco activa, $0.8 < FC < 0.9$

En zonas de baja demanda o en época de crisis en grandes ciudades, el Factor de Comercialización puede llegar hasta 0.6.

Como otra alternativa para evitarse el asignar un solo número a este importante término, existe la posibilidad de elaborar un baremo en el que intervienen un conjunto de signos intrínsecos y extrínsecos al inmueble los mismos que incluyen, desde el entorno macro-económico del país, pasando por el entorno del sector, observando el entorno del conjunto habitacional y llegando al inmueble propiamente dicho".¹⁷

El COOTAD en el artículo 449, analiza sobre el avalúo del inmueble y el precio del pago así como el procedimiento que seguirá.

Primero actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha si difiere el valor, se efectúa una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años. Si es favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se descontara esta diferencia del valor a pagar.

Segundo al avalúo comercial actualizado se descuenta las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años.

El valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación.

El valor comercial viene a ser el precio de mercado, y esta está influenciada por muchos factores como avenidas, si el sector es comercial, servicios básicos, el status del sector, por lo que es diferente al valor catastral y a pesar del porcentaje de incremento que se establece sigue siendo un valor inferior.

¹⁷BARAHONA, Gustavo: obra citada, p. 6

2.2.8. Entidades que determinan el valor comercial

El municipio determinará el avalúo comercial que precisa de acuerdo al catastro a la fecha.

El propietario del bien al sentirse descontento con el valor establecido por el municipio procederá a demandar mediante juicio de expropiación donde se determina solamente el justo precio, aquí es donde encuentra el problema porque los jueces fallan de acuerdo al valor catastral

Las entidades que determina le valor comercial lo hace a través del avalúo y son:

- Municipio
- Entidades
- Profesionales

2.2.9. Procedimiento para realizar un avalúo

En el artículo 449 del COOTAD se indica cómo debe realizarse un avalúo, primero debe ser el catastral, si difiere se realiza una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años, se descontará las plusvalías de intervenciones públicas, y si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados conformidad con la ley de la materia

El Ing. civil Gustavo Barahona P. indica en su análisis del avalúo de un inmueble: un proceso menos subjetivo y más técnico, indica lo siguiente en avalúo de la construcción nueva, *“Lo que se requiere es comparar hipotéticamente el inmueble a avaluar con otro de similares completamente nuevo. Mediante el proceso de homogeneización, se comparará con alguna de las construcciones nuevas actuales cuyo precio es conocido. No está por demás señalar que el evaluador entienda como se hace la construcción nueva para así identificar el prototipo al cual se asemejará la construcción que se encuentra avaluando. Además, es importante conocer si estos precios de referencia corresponden a una sola construcción o son precios de inmuebles fabricados en serie y si el dato obtenido se refiere a costos directos, o costos de construcción, o a precio de venta.*

Se define como "Multiplicador de costos" al cociente del costo de la construcción y el costo directo. A continuación aparecen algunos valores de "Multiplicadores" aplicable a la ciudad de Quito, debiendo el evaluador utilizarlos con el suficiente criterio y sin rigidez en cuanto a los valores indicados.

Vivienda estrato económico 1.15 – 1.18

Vivienda estrato popular 1.20 – 1.23

Vivienda estrato medio – bajo 1.25 – 1.28

Vivienda estrato medio 1.30 – 1.34

Vivienda estrato medio-alto 1.35 – 1.38

Vivienda estrato alto 1.40 - 1.42

Vivienda de lujo 1.40 – 1.42

Si es el caso de evaluar una propiedad que se encuentra en construcciones multifamiliares o propiedades en condominio, se deberá considerar que se compra una área de construcción útil y se paga por un área de construcción bruta la misma que incluye todo lo que son instalaciones y construcciones correspondientes al condominio (cerramientos, áreas de circulación, guardíanía y conserjería, jardines, áreas de recreación, ascensores, cisternas, bombas de agua, ductos de ventilación, etc.). Como en el caso anterior, se define el factor "K" dado por el cociente entre el área neta y el área bruta.

Se sugiere, también, algunos valores del factor "K" haciéndose la misma observación que en el caso anterior.

Vivienda estrato media – bajo 0.91 – 0.93

Vivienda estrato medio 0.88 – 0.90

Vivienda estrato medio – alto 0.85 – 0.87

Vivienda estrato alto 0.81 – 0.84

Vivienda estrato de lujo 0.76 – 0.80

Unifamiliar y Bodegas 1.0

Avalúo de la construcción usada

Al contrario de lo que sucede con el terreno, que constantemente está en proceso de valorización, la construcción se encuentra expuesta a dos tipos de desvalorización: Por su edad y estado de conservación. El avalúo de la construcción usada parte del valor

determinado para la construcción nueva aplicada un factor de depreciación, de tal manera que el valor actual o de la construcción usada (V_x) será igual al valor de la construcción nueva (V_n) “depreciada” por el factor D y por un valor residual esperado, R . Donde: R es el residuo o porcentaje no depreciado. D es el porcentaje por depreciación. El factor “ D ” se obtiene de las tablas de Fitto y Corvini, el mismo que involucra a las amortizaciones (depreciaciones) antes indicadas: Edad y estado de conservación.”¹⁸

2.2.10. Requisitos de solicitud

La solicitud del avalúo se presenta en forma escrita, legalizada, indicando el motivo del avalúo y se debe presentar los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble, dirección y linderos;
2. Copia cédula catastral;
3. Copia del plano de predio.

2.2.11. Impugnación

El COOTAD en el artículo 450 establece la Impugnación, indica que se puede impugnar resolución administrativa de expropiación dentro de quince días hábiles siguientes y si no existe contestación la declaratoria de utilidad pública quedará sin efecto y de la resolución sobre la impugnación, no habrá recurso alguno en la vía administrativa.

En este punto se analiza también, la reversión establecida en el artículo 454 del COOTAD, donde indica cuando 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. También se puede solicitar la reversión en el caso que el gobierno autónomo descentralizado pague no el valor del bien en el mismo plazo.

El Código de Procedimiento Civil en el artículo 803, indica que al transcurrir tres meses desde la última notificación de la sentencia y no se entregare el precio determinado, el juez,

¹⁸BARAHONA, Gustavo: obra citada, p. 3

previa solicitud de parte, declarará sin lugar la expropiación. Será de cargo del demandante el pago de costas.

En el artículo 804 del mismo cuerpo legal, establece si lo expropiado no se destinare al objeto que motivó la expropiación, en un período de seis meses, contados desde la última notificación de la sentencia, o no se inicien los trabajos dentro del mismo plazo, el dueño anterior puede readquirirla, consignando el valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo juez y el mismo proceso. La providencia que acepte la readquisición, se protocolizará e inscribirá, para que sirva de título

2.2.12. Vigencia del avalúo

La vigencia del avalúo se debe regir con lo que establece el Código de Procedimiento Civil en el artículo 803, donde establece que notificada la sentencia de expropiación y transcurrido tres meses desde la última notificación y no cancelara el valor del bien esta quedara sin lugar a la expropiación.

2.2.13. Diferencia del Valor del avalúo Catastral y Comercial

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs), son los que dan el valor catastral de una propiedad de acuerdo al precio del terreno, construcción, ubicación, servicios, si es zona residencial o comercial o industrial, el mismo que es utilizado para sacar el monto a pagar por algunos conceptos, por ejemplo el impuesto predial, el consumo de agua potable, el alumbrado público, bomberos, recolección de basura. Pero el problema radica que el valor catastral es bajo debido a muchos factores políticos, económicos.

El valor comercial viene a ser el valor real del bien, y generalmente cada año se incrementa debido a factores como servicios básicos, avenidas, centros comerciales y cualquier otro factor que le hagan incrementar su valor.

La diferencia entre valor comercial y catastral el artículo 449 del COOTAD, establece los literales donde indica cómo debe procederse, siendo los siguientes:

“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 re liquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que

ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar.

- b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y*
- c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación.*

Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados conformidad con la ley de la materia.”¹⁹.

El COOTAD en el artículo 451, establece que se podrá abonar además del precio establecido al propietario hasta un 5% adicional como precio de afectación. Con esto si el inmueble lo valoran en unos USD. 50000 dólares el 5% es 2500 USD. Sumando esto es USD. 52500 y Si el precio real es USD. 80000 dólares, se le afectaría económicamente al propietario en su patrimonio.

La LOSNCP en el artículo 58, establece que el avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, considerando los precios comerciales actualizados de la zona. Pero en el párrafo cuarto indica que el precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo, conocemos que los valores catastrales son inferiores al valor comercial y que el porcentaje del 10% no cubre el valor total del bien.

¹⁹ Obra Citada, COOTAD, Art. 451

2.3. DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN

2.3.1. La normativa

El marco legal es el siguiente:

El COOTAD establece en el artículo 453 establece el juicio de expropiación, donde indica que al no llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados con el propietario de los mismos, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble.

El Código de Procedimiento Civil en el artículo 781, establece que *“Nadie puede ser privado de su propiedad raíz en virtud de expropiación, sino en conformidad con las disposiciones de esta Sección; sin perjuicio de lo que dispusieren leyes especiales sobre la expropiación para construcción, ensanche y mejora de caminos, ferrovías, aeropuertos y poblaciones”*²⁰.

Todo Estado busca precautelar la propiedad, como uno de sus principales objetivos pero por necesidad social puede decláralo en utilidad pública e indemnizarlo al propietario con el pago del bien.

2.3.2. Motivo de expropiación

La declaratoria de utilidad pública es para un "fin social", como su nombre lo indica, se alude al beneficio colectivo, comunitario, o a la satisfacción de una necesidad pública, a los cuales debe servir el bien expropiado por configurarse el motivo de la expropiación.

La ausencia de un beneficio colectivo o necesidad pública, o la falta de relación o debida congruencia entre el fin declarado como justificativo de la expropiación y el destino efectivo del bien expropiado, viola el derecho de propiedad, al tiempo que configura vicio de desviación de poder, con la consecuencia de nulidad absoluta de los actos administrativos que se hayan dictado como resultado del procedimiento de expropiación

²⁰CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, (2011). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador. Art. 781

2.3.3. Procedimiento

El juicio iniciará con la demanda de expropiación presentada por la entidad pública o el Estado, ante los jueces de lo civil, que deberá estar acompañada del certificado del registrador de la propiedad y del plano correspondiente al inmueble. Además, deberá indicarse el valor del predio y si la expropiación se hará de la totalidad del bien o solamente de una parte de éste.

El artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, indica que la tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada.

La declaración de utilidad pública, para fines de expropiación, sólo puede ser hecha por el Estado, las demás instituciones del sector público, de acuerdo al artículo 783 del CPC. La declaración de utilidad pública o social hecha por las entidades ya indicadas, para proceder a la expropiación de inmuebles, no podrá ser materia de discusión judicial, pero sí en la vía administrativa.

El juicio de expropiación se tramitará ante los jueces de lo civil, competentes por razón del territorio, así lo estipula el artículo 784 del CPC. Si el dueño del inmueble reside fuera del país o se ignore su paradero, la demanda de expropiación será presentada ante el juez del territorio donde estuviere el inmueble, y la citación al dueño o poseedor y a quienes tuvieren derechos reales sobre la cosa, se entenderá hecha por publicaciones realizadas de conformidad con el artículo 82 de esta Ley y en el Registro Oficial.

La demanda de expropiación debe ser presentada por el Procurador General del Estado o por el funcionario que éste designare, si se trata de una expropiación que interese al Estado. Para las expropiaciones de las demás instituciones del sector público, la demanda será presentada por sus respectivos personeros, así lo estipula el artículo 785 del CPC.

De acuerdo al artículo 786 del CPC, a la demanda de expropiación se acompañarán los siguientes documentos:

“1.- Copia de la orden impartida al respectivo funcionario, para demandar la expropiación, o el original de la misma orden;

2.- *Certificado del respectivo registrador de la propiedad, para que pueda conocerse quién es el dueño y los gravámenes que pesen sobre el predio de cuya expropiación se trata. De no existir inscripción de la propiedad, el registrador certificará esta circunstancia, y el juicio se seguirá con la intervención del actual poseedor;*

3.- *Valor del fundo a que se refiera, en todo o en parte, la demanda de expropiación, el que se fijará con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones.*

Si el fundo no constare en el catastro, el Procurador General del Estado o los personeros de las instituciones del sector público, pedirán a la oficina correspondiente que practique el avalúo para que pueda acompañarse a la demanda; y,

4. *Plano correspondiente a la parte del inmueble de cuya expropiación se trata.*²¹

El juez dictará sentencia dentro de ocho días de presentado el informe pericial, y en ella se resolverá únicamente lo que diga relación al precio que deba pagarse y a los reclamos que hayan presentado los interesados. Para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades. Así lo establece el artículo 791 del CPC.

El artículo mencionado anteriormente le da al juez sentencie en 8 días, pero esto no ocurre debido a la carga procesal y demoran mucho en sus sentencias, así como también indica no se sujetarán a lo establecido en los avalúos catastrales pero los peritos realizan sus informes en base al avalúo catastral y en base de este el juez sentencia, la misma será en un valor inferior al valor del bien.

Como el juicio de expropiación, solo es para determinar el valor del bien, de acuerdo al artículo 792 del CPC., la sentencia que se dicte, habrá recurso de apelación en el efecto devolutivo. Elevados los autos al superior, éste fallará por el mérito del proceso y sin otro trámite.

²¹CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Cód. citado. Art. 786

La sentencia de expropiación, fijará los linderos de lo expropiado y el precio al ser depositado, se protocolizará la sentencia y se la inscribirá, para que sirva de título de propiedad. Así lo contempla el artículo 793, pero existe un problema que el precio que se cancela no es inmediato por lo que de nuevo le afectan al propietario, primero con el juicio de expropiación y luego por el pago.

Cuando el bien a expropiarse estuviere afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, en la sentencia se determinará la parte de precio que debe entregarse al acreedor, y se declarará pagado el crédito, cancelado el gravamen. La parte de precio que deba entregarse al acreedor se determinará mediante la relación entre el precio total del bien y el volumen de la deuda. Por lo que el juez con el certificado de depósito de la cantidad determinada en la sentencia, ordenará la cancelación de la inscripción del gravamen, en la parte del bien que ha sido materia de la expropiación. Así lo contempla el artículo 794 del CPC, cuales el fin de este artículo que el bien este saneado para que la institución pública no tenga ningún problema en el uso del bien expropiado.

El artículo 795 del CPC, establece que si el bien se encuentra arrendado en la expropiación, en la sentencia se decretará la terminación del arrendamiento, y se fijará la indemnización, del precio, se debe pagar al arrendatario. Cuando sea la expropiación de todo el predio o si la parte afectada por la expropiación comprometa los resultados económicos del arrendamiento, el juez a solicitud del arrendatario, declarar terminado el contrato de arrendamiento aún en la parte que no se comprenda en la expropiación, el juez tendrá en cuenta lo que dispone el Título XXV del Libro IV del Código Civil.

Cuando el inmueble estuviere embargado en la expropiación, el precio se pondrá a disposición del juez que hubiere decretado el embargo, a través de la consignación ordenará que se lo cancele. También se procederá si hubiere litigio pendiente sobre propiedad o cualquier otro derecho real. Esto se encuentra estipulado en el artículo 796 del CPC, esto es con el fin de que no estén presentes en la expropiación deudas a terceros.

En el caso de expropiación urgente, se procederá a ocupar inmediatamente el inmueble. La ocupación será decretada por el juez en la primera providencia del juicio, siempre se acompañe el precio que, a juicio del demandante, deba pagarse por lo expropiado. Posteriormente el juicio continuará de acuerdo a lo señalado en los artículos anteriores, para la fijación definitiva de dicho precio. La orden de ocupación urgente es inapelable y se cumplirá sin demora. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 797 del CPC.

Si la expropiación fuere parcial de un inmueble y resultare que sólo queda para el dueño una parte inferior, en extensión o precio, al quince por ciento de toda la propiedad, el dueño del inmueble tiene derecho para que la compra se extienda a la totalidad del predio, y así lo dispondrá el juez, en la sentencia. Lo expresa así el artículo 799 del CPC.

De acuerdo al artículo 800 del CPC., los inmuebles por motivo de la apertura de vías públicas, o por ensanche de éstas, tuvieren o quedaren con frente a dichas vías o cercanos a las mismas y adquiriesen, por tal concepto, un mayor valor, que no hubieren tenido de otro modo, pagarán al Estado, al Consejo Provincial o a la municipalidad, según que se trate de predios rústicos o urbanos, los tributos establecidos en la ley.

Si en el predio expropiado, existieren instalaciones industriales cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño. Al trasladarse las instalaciones a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 801 del CPC.

Todos los artículos anteriores establecen el procedimiento que debe realizarse para seguirse el Juicio de Expropiación, y este juicio lo que busca es establecer el precio del bien inmueble, así como los pormenores y gravámenes que existan y como solucionarlos.

2.3.4. Avalúo

El Código de Procedimiento Civil en el artículo 790, establece que *“para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional.*

Sin embargo, cuando lo que se quiere expropiar comprenda una parte principal del fundo, la de mayor valor, en relación con el resto; cuando se trate de la parte de mejor calidad, con respecto al sobrante, o en casos análogos; podrá establecerse un precio justo según el dictamen del perito o peritos.”²²

²²CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Cód. citado. Art. 790

En este artículo encontramos el problema, porque la ley expresa que el precio que se tomará en cuenta para que el Juez sentencie es el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda, si los documentos que se encuentra en la demanda está el valor catastral del bien avaluado, conocemos todos que el avalúo es inferior al valor real, así como los peritos en su informe ponen el precio que se rigen en el valor catastral, por ello implica la reforma de este artículo para que se cancele el valor real del bien, a fin de no causar un perjuicio patrimonial al propietario del bien.

2.3.5. Pago de la indemnización

En el juicio de expropiación el pago de indemnización referido en el artículo 803 del Código de Procedimiento Civil, establece “*Si transcurrieren tres meses desde la última notificación de la sentencia y no se consignare el precio determinado en la misma, el juez, a solicitud de parte, declarará sin lugar la expropiación. Será de cargo del demandante el pago de costas*”²³.

Este artículo es claro y da un plazo para el pago de la indemnización, que es de tres meses desde la última notificación de la sentencia, y si no se cancela el juez previa solicitud declarará sin lugar a la expropiación.

El COOTAD se refiere al pago de la expropiación donde indica en el artículo 451, que se podrá abonar al propietario, hasta un cinco por ciento adicional como precio de afección.

La forma de pago en el mismo cuerpo legal indica en el artículo 452, que: “La forma de pago ordinario 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.

²³CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Cód. citado. Art. 803

En los casos de expropiación que afecten a urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen los posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas”²⁴.

El COOTAD se refiere al pago por compensación en el artículo 455, es cuando la declaración de utilidad pública se la ha realizado por el ensanche de vías o espacios públicos, o para la construcción de acueductos, alcantarillas u otras obras similares, y afectare 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 tributos y derechos en los procedimientos de expropiación 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 establecidos en el artículo 456 del COOTAD.

El COOTAD se refiere al costo que se pueden reembolsar a través de contribuciones por mejoras en el artículo 588 y son los siguientes:

- a) *El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma.*
- b) *Pago de demolición y acarreo de escombros;*
- c) *Valor del costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración de la municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras de ornato;*

²⁴Obra citada. COOTAD. Art. 452

- d) *Valor de todas las indemnizaciones que se hubieran pagado o se deban pagar por razón de daños y perjuicios que se pudieren causar con ocasión de la obra, producidos por fuerza mayor o caso fortuito;*
- e) *Costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del veinte por ciento del costo total de la obra; y,*
- f) *El interés de los bonos u otras formas de crédito utilizados para adelantar los fondos necesarios para la ejecución de la obra*²⁵.

2.3.6. Motivos de utilidad pública

Los motivos de utilidad pública deben estar basados en interés social, de la comunidad, como para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular, objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para realizar vías, ensanchar vías, realizar escuelas, hospitales, y toda infraestructura en beneficio social pero siempre previa al pago de indemnización del propietario del bien inmueble.

El Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación pública en el artículo 62, establece que la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, mediante un acto motivado en el que consta la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará el certificado del registrador de la propiedad.

En caso de ser 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 del marco legal.

La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. El registrador de la propiedad se abstendrá de

²⁵Obra citada. COOTAD. Art. 588

inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.

2.3.7. La función social de la propiedad

La figura jurídica expropiación al cumplirse la declaratoria de utilidad pública, debe ser coherente con la función social de la propiedad, con el fin de lograr el bienestar general y del desarrollo económico, pero no se debe perjudicar al propietario del bien en la expropiación, debe hacer coincidir el interés general el dueño de la propiedad y el interés del Estado, por lo que con la expropiación no se castigue al individuo a costa de su propiedad, quitándole aquello que ha conseguido con el fruto de su trabajo.

El COOTAD en el artículo 457, expresa sobre la expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico indica que se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones pertinentes de esta sección y de la ley que regule a los bienes patrimoniales.

Respecto al Control de invasiones y asentamientos el artículo 458 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, y serán auxiliados por la fuerza pública; además las acciones legales que correspondan sancionando a los responsables, como ha ocurrido en la Ciudad de Guayaquil donde a centenares de invasores se les ha desalojado y seguido juicio a la los generadores de estas invasiones.

Cumpliendo la función social de la propiedad los gobiernos municipales o metropolitanos pueden expropiar predios para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo al Artículo 594 del COOTAD, y que estén dentro de las siguientes:

- “a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;*

- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un*

período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,

- c) *Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.*²⁶

Por iniciativa propia o a pedido de instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el gobierno municipal o metropolitano podrán expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente de acuerdo al artículo 595 del COOTAD, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. Y lo gobiernos municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenio con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

2.3.8. La no utilización del bien para los fines de expropiación

El Código de Procedimiento Civil en el artículo 804, establece que si *“la cosa expropiada no se destinare al objeto que motivó la expropiación, dentro de un período de seis meses, contados desde que se hizo la última notificación de la sentencia, o no se iniciaren los trabajos dentro del mismo plazo, el dueño anterior puede readquirirla, consignando el valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo juez y el mismo proceso.*

*La providencia que acepte la readquisición, se protocolizará e inscribirá, para que sirva de título.*²⁷

Es claro este artículo, donde establece claramente la readquisición del bien al no destinarle al objeto por el cual fue la expropiación, si el propietario fue afectado en la propiedad al no cancelar el justo precio con este artículo podrá recuperar la propiedad del bien.

El COOTAD en el artículo 454, establece la reversión, donde indica si el gobierno autónomo descentralizado no destinare el bien expropiado al fin expresado en la declaratoria de utilidad pública, en el plazo de un año, contado desde la fecha de la notificación de tal

²⁶Obra citada. COOTAD, Art. 594.

²⁷ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Cód. citado. Art. 804

declaratoria, el propietario puede pedir su reversión. Así como también si no se ha cancelado el valor del bien siempre que no haya sentencia de por medio.

CAPÍTULO III: Investigación de campo

3.1. Análisis de las encuestas realizadas a treinta profesionales del derecho.

PRIMERA PREGUNTA. ¿Está usted de acuerdo en la valoración de los bienes a expropiarse?

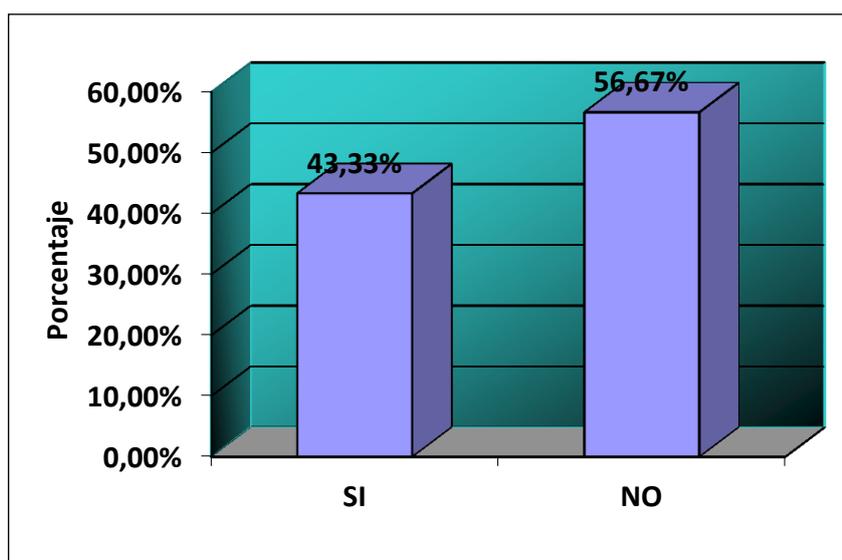
CUADRO N° 1

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	13	43,33%
NO	17	56,67%
TOTAL	30	100,00%

Universo: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Dr. Leonardo Eguiguren Bermeo

GRÁFICO N° 1



INTERPRETACIÓN

Sobre la primera interrogante, de un universo de treinta encuestados, diez y siete que equivale el 56,67% indicaron no estar de acuerdo en la valoración de los bienes a expropiarse. En cambio trece que corresponde el 43,33% están de acuerdo en la valoración de los bienes a expropiarse.

ANÁLISIS

La mayoría de los abogados encuestados no están de acuerdo a la valoración de los bienes a expropiarse, porque ello implica la pérdida de la propiedad y económica al ser valorados sus bienes a un valor inferior al del mercado.

SEGUNDA PREGUNTA. ¿Existe problema en la valoración de los bienes a expropiarse?

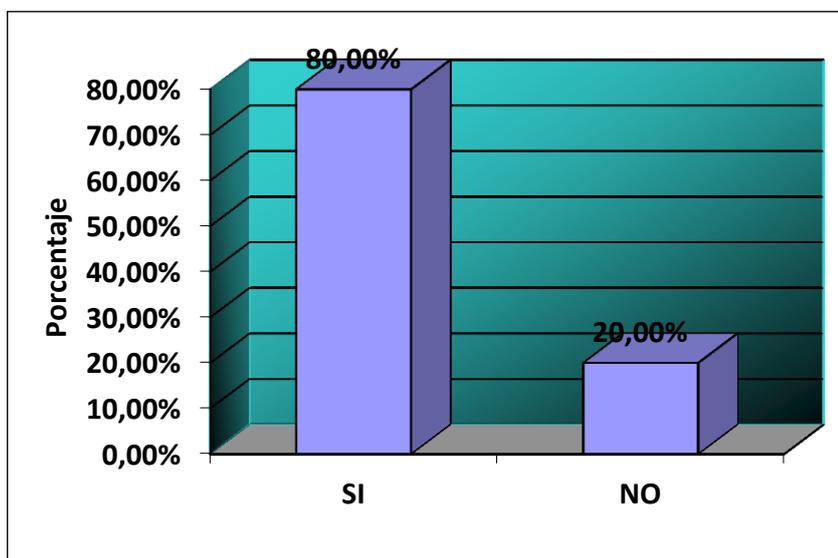
CUADRO N° 2

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80,00%
NO	6	20,00%
TOTAL	30	100,00%

Universo: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Dr. Leonardo Eguiguren Bermeo

GRÁFICO N° 2



INTERPRETACIÓN.

En esta representación se observa que, veinte y cuatro de los encuestados que equivale el 80,00% señalaron que existe problema en la valoración de los bienes a expropiarse. En cambio los seis encuestados que corresponde el 20,00% no existe problema en la valoración de los bienes a expropiarse.

ANÁLISIS.

Los abogados encuestados en un gran porcentaje indican que existe problema en la valoración de los bienes a expropiarse, ello conlleva a determinar ese problema y con este estudio darle solución.

TERCERA PREGUNTA. ¿El valor del bien a expropiarse se cancela rápidamente?

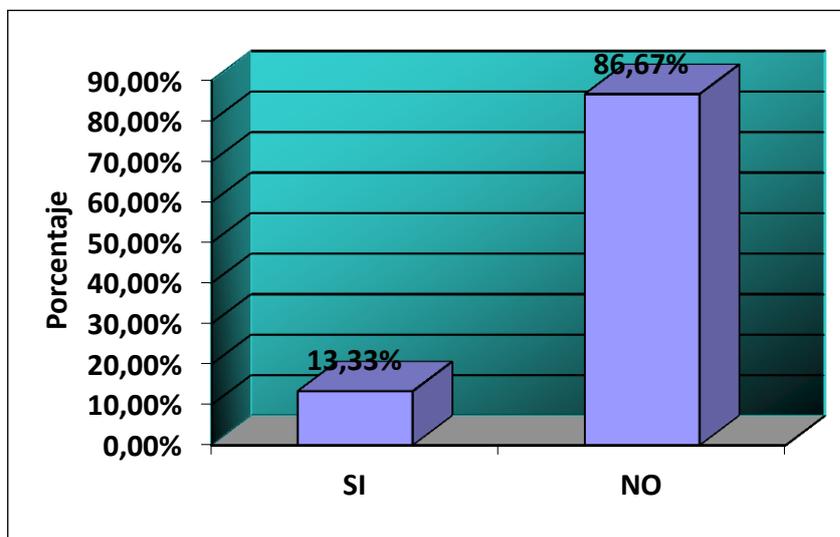
CUADRO N° 3

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	4	13,33%
NO	26	86,67%
TOTAL	30	100,00%

Universo: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Dr. Leonardo Eguiguren Bermeo

GRÁFICO N° 3



INTERPRETACIÓN.

En cuanto a esta pregunta veinte y seis personas que engloba el 86,67% opinaron que valor del bien a expropiarse no se cancela rápidamente. En cambio cuatro personas que encierra el 13,33% estimaron valor del bien a expropiarse se cancela rápidamente.

ANÁLISIS.

Es preocupante esta pregunta al analizar las respuestas de los encuestados donde indican que no se cancela rápidamente el valor de la expropiación, ya que existe una doble afectación ya que se los perjudica con la expropiación y luego el atraso del pago del valor del bien.

CUARTA PREGUNTA. ¿El valor catastral incide directamente con el valor comercial del bien a expropiarse?

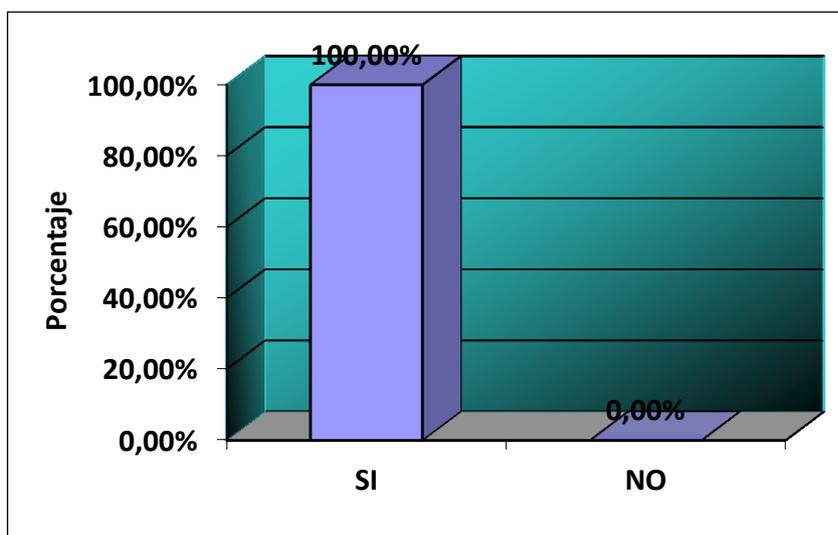
CUADRO N° 4

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100,00%
NO	0	0,00%
TOTAL	30	100,00%

Universo: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Dr. Leonardo Eguiguren Bermeo

GRÁFICO N° 4



INTERPRETACIÓN.

En cuanto a esta pregunta, treinta abogados que encierra el 100,00% manifestaron que valor catastral incide directamente con el valor comercial del bien a expropiarse.

ANÁLISIS.

Todos los abogados contestan en un cien por ciento que el valor catastral incide directamente en el valor del bien a expropiarse, por lo que si el valor es inferior al valor real del bien incide este valor catastral con del bien produciéndose una afectación al dueño del bien.

QUINTA PREGUNTA. ¿En las expropiaciones se ha producido un perjuicio económico a los propietarios de los bienes?

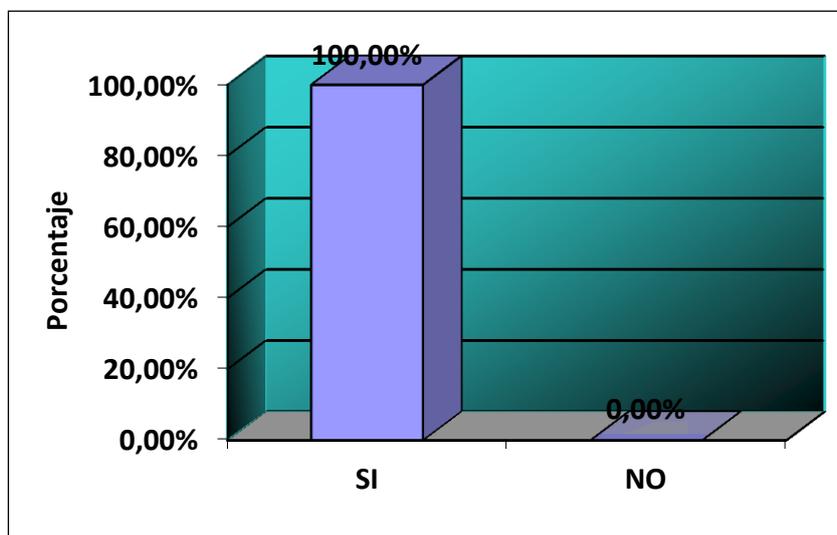
CUADRO N° 5

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100,00%
NO	0	0,00%
TOTAL	30	100,00%

Universo: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Dr. Leonardo Eguiguren Bermeo

GRÁFICO N° 5



INTERPRETACIÓN.

En cuanto a esta pregunta, treinta abogados que encierra el 100,00% manifestaron las expropiaciones les han producido un perjuicio económico a los propietarios de los bienes.

ANÁLISIS.

Con esta pregunta los abogados encuestados expresan que debido a las expropiaciones les han producido un perjuicio económico a los propietarios de los bienes, es realmente preocupante estas respuestas ya que cuanto se demoraron en realizar un patrimonio un ciudadano y pueden perderlo por una expropiación.

SEXTA PREGUNTA. ¿Debe reformarse el Código de Procedimiento Civil para que se dé una justa valoración de los bienes a expropiarse?

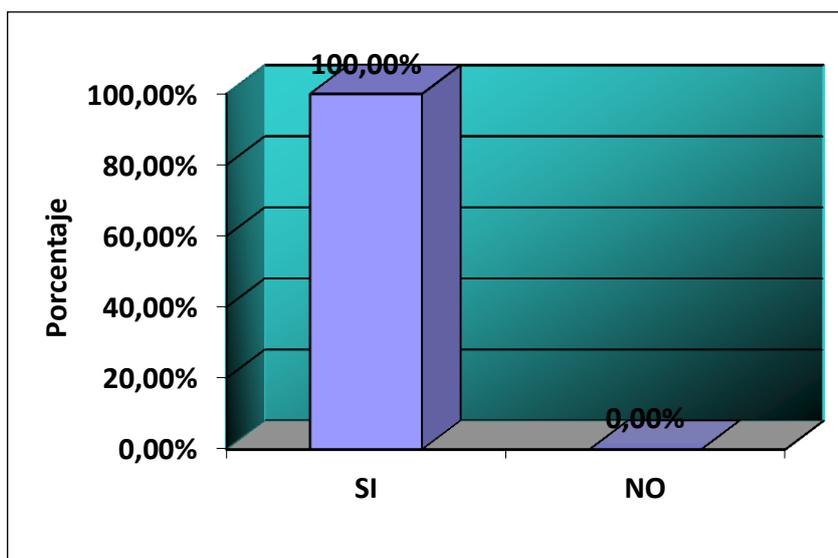
CUADRO N° 6

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100,00%
NO	0	0,00%
TOTAL	30	100,00%

Universo: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Dr. Leonardo Eguiguren Bermeo

GRÁFICO N° 6



INTERPRETACIÓN.

En la última pregunta, treinta abogados que encierra el 100,00% manifestaron que debe reformarse el Código de Procedimiento Civil, para que se dé una justa valoración de los bienes a expropiarse.

ANÁLISIS.

Se analiza que todos los abogados encuestados, están de acuerdo que debe reformarse el Código de Procedimiento Civil, para que se dé una justa valoración de los bienes a expropiarse.

3.2. Casos Prácticos.

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

CASO SALVADOR CHIRIBOGA VS. ECUADOR

SENTENCIA DE 6 DE MAYO DE 2008

(Excepciones Preliminares y Fondo)

SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 2011

(Reparaciones y Costas)

Hechos probados.

El día 13 de mayo de 1991 el Concejo Municipal de Quito, declaró de utilidad pública con fines de expropiación y de ocupación urgente el bien inmueble de los hermanos Salvador Chiriboga, un predio de 60 hectáreas designado con el número 108 de la lotización “Batán de Merizalde” que adquirieron por sucesión de su padre.

Como consecuencia de dicha decisión municipal, los hermanos Salvador Chiriboga han interpuesto diversos procesos y recursos ante las instancias estatales, con el fin de controvertir la declaración de utilidad pública, así como para reclamar una justa indemnización de acuerdo con lo establecido por la legislación ecuatoriana y la Convención Americana.

Del proceso de expropiación, han transcurrido más de 15 años desde que el Concejo Municipal declaró la utilidad pública y que la ocupación con fines de expropiación del terreno había sucedido el 10 de julio de 1997, sin que se dictara una resolución judicial que fijará en forma definitiva el valor del bien y ordenara el pago de la indemnización. Durante ese tiempo el Municipio ha estado en posesión del inmueble. Consecuentemente, los hermanos Salvador Chiriboga se han visto impedidos de ejercer los atributos de la propiedad, en particular los derechos de uso y goce.

Derechos demandados

Artículos 8 (Garantías Judiciales), 21 (Derecho a la Propiedad Privada), 24 (Igualdad ante la Ley), 25 (Protección Judicial) y 29 (Normas de Interpretación) de la Convención Americana, en conjunto con los artículos 1.1 (Obligación de Respetar los Derechos) y 2 (Deber de Adoptar Disposiciones de Derecho Interno)

Excepciones preliminares / Competencia

Falta de agotamiento de recursos internos

En la contestación de la demanda de 17 de mayo de 2007 el Estado interpuso la excepción sobre la falta de agotamiento de recursos internos. Señaló que en la jurisdicción interna existe un juicio de expropiación pendiente de resolución definitiva y que su tramitación se ha demorado debido a la presentación de recursos de parte de los representantes de la presunta víctima.

Según la Comisión los peticionarios no estaban obligados a agotar los recursos internos debido a la excepción dispuesta en el artículo 46(2)(c) de la Convención Americana, que dispone que esta vía no tiene que ser necesariamente agotada para los fines de declarar la admisibilidad, cuando haya retardo injustificado en la decisión de los recursos de la jurisdicción interna.

La Corte no encontró motivo para reexaminar el razonamiento de la Comisión Interamericana al decidir sobre la admisibilidad del presente caso, ya que dicho razonamiento es compatible con las disposiciones relevantes de la Convención.

Fundamentos

Artículos 8 (Garantías Judiciales), 21 (Derecho a la Propiedad Privada), 24 (Igualdad ante la Ley), 25 (Protección Judicial)

La Corte sostiene que el Estado privó del derecho a la propiedad privada a la señora María Salvador Chiriboga por razones de utilidad pública legítimas y debidamente fundamentadas, las cuales consistieron en la protección del medio ambiente a través del establecimiento del Parque Metropolitano. Sin embargo, el Estado no respetó los requerimientos necesarios

para restringir el derecho a la propiedad acogidos en los principios generales del derecho internacional y explícitamente señalados en la Convención Americana.

En específico, el Estado incumplió con las formas establecidas en la ley al vulnerar la protección y garantías judiciales, ya que los recursos interpuestos han excedido para su resolución el plazo razonable y han carecido de efectividad. Lo anterior ha privado indefinidamente a la víctima de su bien, así como del pago de una justa indemnización, lo que ha ocasionado una incertidumbre tanto jurídica como fáctica, la cual ha derivado en cargas excesivas impuestas a la misma, convirtiendo a dicha expropiación en arbitraria.

Según la Corte, el Estado es responsable de la violación del derecho consagrado en el artículo 21.2 de la Convención Americana, en relación con los derechos establecidos en los artículos 8.1 y 25.1 de la Convención.

Artículo 24 (Igualdad ante la ley) en relación con el artículo 1.1 (Obligación de respetar los derechos)

La Corte al realizar el examen de la alegada violación del artículo 24 de la Convención Americana, encuentra que no cuenta con los elementos de prueba suficientes para determinar si el Estado al no dar la autorización para urbanizar una parcela del predio propiedad de la presunta víctima, vulneró la referida disposición. Por lo tanto, la Corte considera que en el presente caso no se comprobó la existencia de la violación del artículo 24 de la Convención Americana por parte del Estado.

Artículo 29 (Normas de interpretación) en relación con el artículo 1.1 (Obligación de respetar los derechos)

Los representantes, en su escrito de solicitudes y argumentos, alegaron la violación del artículo 29 de la Convención Americana, en relación con los artículos 1.1 y 2 de ese mismo instrumento, con fundamento en que el sistema de protección previsto en la Convención incluye obligaciones de carácter general, que se encuentran directamente relacionados con los demás derechos que de manera particular deben ser respetados por los Estados. Según los representantes, las violaciones a los demás derechos vulnerados en perjuicio de la presunta víctima constituyen un incumplimiento de las obligaciones de carácter general, entre ellas, a las normas de interpretación contenidas en el artículo 29 de la Convención.

Al respecto, la Corte no encuentra que se haya acreditado violación alguna a estas normas que sirven para interpretar lo dispuesto en la Convención Americana.

Puntos Resolutivos

La Corte desestimó la excepción preliminar de falta agotamiento de los recursos internos interpuesta por el Estado.

El Estado violó el derecho a la propiedad privada consagrado en el artículo 21.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en relación con los derechos a las garantías y protección judiciales consagrados en los artículos 8.1 y 25.1 de la Convención Americana, todo ello en relación con el artículo 1.1 de ese instrumento.

No se ha comprobado que el Estado violó los artículos 24 y 29 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ni que el Estado incumplió con el artículo 2 de dicha Convención, en perjuicio de María Salvador Chiriboga.

Reparaciones

1. La determinación del monto y el pago de la indemnización justa por la expropiación de los bienes, así como cualquier otra medida tendiente a reparar las violaciones declaradas en la sentencia, se harán de común acuerdo entre el Estado y los representantes, dentro de un plazo de seis meses contado a partir de la notificación de la sentencia.

SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 2011

(Reparaciones y Costas)

El 3 de marzo de 2011, la Corte emitió su Sentencia de Reparaciones y Costas en el Presente caso. La Corte estimó que el caso sub judice tiene características específicas al tratarse de afectaciones derivadas de la falta de pago de una justa indemnización, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.2 de la Convención.

La Corte notó que la determinación del avalúo de un predio objeto de expropiación por razones ambientales puede depender de varios elementos y no es siempre adecuado evaluarlo en comparación con bienes en el mercado que no presenten las mismas características. Por lo tanto, este Tribunal estimó que, para fijar el valor de un bien objeto de expropiación, se debe tomar en cuenta sus características esenciales, es decir, naturales (tales como su ubicación o sus características topográficas y ambientales) y jurídicas (tales como las limitaciones o posibilidades del uso del suelo y su vocación). Al respecto, la Corte encontró que el predio es rústico con características particulares debido a su localización urbana, el cual tenía una serie de limitaciones jurídicas con anterioridad a la declaratoria de utilidad pública. Al efecto, las Ordenanzas No. 2092 de 1981, y No. 2676 y No. 2818 de 1990 definieron desde dichas fechas ciertas áreas como parte del parque Metropolitano de Quito, así como otras áreas de protección ecológica, en donde solo estarían permitidos los usos agrícolas, forestales y de conservación de la vegetación natural. Debido a dicha reglamentación como de otros actos administrativos el predio no podía ser urbanizado, ni edificado ni transferirse con ese propósito, ya que las limitaciones establecidas lo convirtieron en un inmueble destinado a la protección del medio ambiente. En razón de esto, cuando se emitió la declaratoria de utilidad pública el 13 de mayo de 1991, el predio ya contaba con las limitaciones jurídicas de uso, y por consiguiente, su valor comercial había disminuido.

Por tanto, de acuerdo a las pretensiones de las partes, las restricciones jurídicas que afectan el predio, las cuales impactaron sobre su valor, puesto que el inmueble objeto de la expropiación ha sido destinado a la protección ambiental y recreación, lo cual es de gran relevancia e interés público para la ciudad de Quito, en atención al justo equilibrio entre el interés público y el interés particular, la Corte, de acuerdo a los criterios de razonabilidad, proporcionalidad y equidad, fijó una suma por concepto de justa indemnización en sede internacional, la cual incluyó el valor del inmueble expropiado y sus accesorios.

Asimismo la Corte ordenó como medidas de reparación integral, las siguientes:

- a) por concepto de daño material fijó un monto por los intereses simples devengados por la falta de pago de la justa indemnización;
- b) por concepto de daño inmaterial fijó un monto en equidad por las violaciones declaradas en la Sentencia de fondo;
- c) como medida de restitución ordenó al Estado devolver una cantidad determinada por concepto de impuestos y multas indebidamente cobradas, y sus intereses;

- d) como medidas de satisfacción ordenó la publicación de determinadas partes de las Sentencias de fondo y de reparaciones y costas en el Diario Oficial y un resumen oficial de las referidas Sentencias en otro diario de amplia circulación, y
- e) el reintegro de costas y gastos.

3.3. Verificación de Objetivos

En la presente tesis he propuesto un objetivo general y dos específicos, de los cuales a continuación los menciono y analizo como se han ido verificando.

El Objetivo general planteado consistió en “Determinar cuáles son las razones que conllevan a que el precio establecido en los catastros municipales perjudique al dueño del predio, al momento de efectuar los procesos de expropiación”

Este objetivo se verifica en su totalidad, por cuando en esta investigación se analiza pormenorizadamente las disposiciones que constan en el Código Orgánico de la Función Judicial, en la que están las sanciones a los abogados por el ejercicio de su profesión, imponiendo sanciones que van en contra a la independencia e imparcialidad de un profesional, frente a los derechos consagrados en la Constitución de la República del Ecuador.

El primer objetivo específico consistió en “Determinar que los bienes inmuebles en el Cantón Loja se encuentran avaluados en los catastros municipales en precios diferentes a los del comercio real.”

Este objetivo se verifica positivamente, corroborándose con la investigación de campo, en la aplicación de la entrevista en la pregunta cuarta un 100,00%, todos los abogados contestan en un cien por ciento que el valor catastral incide directamente en el valor del bien a expropiarse, por lo que si el valor es inferior al valor real del bien incide este valor catastral con del bien produciéndose una afectación al dueño del bien, así no pueden adquirir un bien igual con el precio que les pagan, ya en el proceso judicial los peritos se rigen en el valor catastral.

En la quinta pregunta indicaron que al producirse la expropiación se produce un perjuicio económico a los propietarios de los bienes, porque los avalúos no se efectúan en forma técnica y se pagó un valor bajo, por lo que se realiza un daño a la propiedad particular.

El segundo objetivo específico consistió en “Formular sugerencias para que se actualicen los avalúos de los catastros municipales que permita pagar el justo precio por los efectos de la expropiación.”

Este objetivo se verifica con la propuesta de reforma que consta al final de la investigación en la reforma del artículo 790 del Código de procedimiento Civil, el que quedaría así se debe tomar en cuenta el valor comercial actual de venta al público y no el que consta en el catastro.

3.4. Contratación de hipótesis.

La hipótesis planteada expresa que: “El valor pagado por los bienes expropiados en el Cantón Loja afecta al derecho patrimonial de los afectados por existir una gran diferencia entre el valor catastral y el valor comercial real”.

Dicha hipótesis se contrasta con la aplicación de la encuesta, en la pregunta cuarta un 100,00% de los encuestados contestan que el valor catastral incide directamente en el valor del bien a expropiarse, por lo que si el valor es inferior al valor real del bien incide este valor catastral con del bien produciéndose una afecta al patrimonio del dueño del bien.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El valor catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado es inferior al valor real del bien inmueble.

SEGUNDA: Cuando se produce una expropiación de un bien inmueble, el pago del mismo demora.

TERCERA: Al producirse una expropiación de un bien inmueble se produce un perjuicio económico ya que afecta al derecho patrimonial de los afectados por existir una gran diferencia entre el valor catastral y el valor comercial real.

CUARTA: Las instituciones que demanda la expropiación no valoran el justo precio que debe pagarse por la propiedad

QUINTA: El valor cancelado de la expropiación al reinvertir el propietario en otro inmueble no le alcanza para otro bien similar.

SEXTA: El artículo 790 del Código de Procedimiento Civil establece que en las expropiaciones se cancelara el valor catastra.

RECOMENDACIONES

PRIMERA. El Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja, realice una actualización del valor catastral de los bienes, para que su valor, sea un valor real del bien inmueble.

SEGUNDA: Al realizar una expropiación la entidades públicas deben tener la disponibilidad presupuestaria para que inmediatamente se produzca el pago deben expropiado.

TERCERA: Se recomienda en las expropiaciones debe realizarse la valoración real de los bienes a expropiarse.

CUARTA: Se recomienda a las instituciones que demanden la expropiación valoren el justo precio del bien.

QUINTA: Se recomienda que el valor cancelado por la expropiación al reinvertir el propietario en otro inmueble le alcance para otro bien similar.

SEXTA: Que la Asamblea Nacional reforme el Código Procedimiento Civil para que se dé una justa valoración en los bienes a expropiarse.

PROPUESTA

La Honorable Asamblea Nacional

Considerando:

Que, el Numeral 6 del Art. 120 de la Constitución de la República del Ecuador, establece uno de los deberes y atribuciones de la Asamblea Nacional, expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio;

Que, la Constitución de la República, en su Art. 66, numeral 26, reconoce 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.

Que, la Constitución de la República en su Art. 321, el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, la Constitución de la República en su Art. 323, establece con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, expide la siguiente reforma al Art. 790 del Código de Procedimiento Civil:

ACTUAL Art. 790 del Código de Procedimiento Civil:

Para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional

REFORMADO AGRÉGUENSE A ESTE ARTÍCULO:

Art. 790 del Código de Procedimiento Civil:

Para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el **VALOR COMERCIAL ACTUAL DE VENTA AL PUBLICO Y NO EL QUE CONSTA EN EL CATASTRAL**. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, a los.....

f.), Presidente.

f.) Secretario General

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI, Arturo, (1974). Curso de Derecho Civil, Los Bienes y derechos reales. Tercera edición. Editorial nacimiento. Santiago Chile.
- BARAHONA, Gustavo: (2006). El avalúo de un inmueble: un proceso menos subjetivo y más técnico. Carrera de Ingeniería Civil. Escuela Politécnica Nacional. Quito, Ecuador.
- CABANELLAS de las Cuevas, Guillermo. (2011). Diccionario de Derecho. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina.
- DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO UNIVERSAL, (1993). Cultural S.A. Ediciones, Madrid-España
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, (1974). Tomo XI. Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina.
- GARCÍA Enrique Coello, Práctica Civil. Universidad Técnica Particular de Loja, Loja, Ecuador.
- OLGUÍN Juan Larrea, Derecho Civil del Ecuador. Editorial arquidiocesana, Guayaquil, Ecuador.
- OSSORIO Manuel, (2007) Diccionario de Ciencias Jurídicas. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina.
- SÁNCHEZ, Manuel, (1987). Diccionario Básico de Derecho. Primera edición. Imprenta Offset. Ambato, Ecuador.
- SARMIENTO Rubén Moran, Derecho Procesal Civil Practico. Segunda edición. Universidad Católica. Guayaquil, Ecuador
- CÓDIGO CIVIL, (2011). Legislación Codificada. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito, Ecuador.
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, (2011). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito, Ecuador
- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, (2011). Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Básica. Quito, Ecuador.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, (2009). Nueva Codificación. El Fórum Editores. Quito, Ecuador.
- LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, (2011). Ediciones legales. Quito, Ecuador.
- REGLAMENTO DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS, (2010). Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada. Quito, Ecuador.

- <http://www.corteconstitucional.gob.ec/cce-0002-09-SIC>
- <http://186.42.101.7/CASOS/ID/index.php>
- <http://www.badellgrau.com/?pag=45&ct=1085>

ANEXO

UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

ÁREA SOCIOHUMANÍSTICA

TITULACIÓN DE MAGISTER EN DERECHO ADMINISTRATIVO

Señor Abogado, dígnese contestar la siguientes preguntas que a continuación detallo relacionado con el tema **“INCONVENIENCIA EN LA VALORACIÓN DE LOS BIENES A EXPROPIARSE”**, su colaboración me será de mucha ayuda en el desarrollo de la presente investigación.

1. ¿Está usted de acuerdo en la valoración de los bienes a expropiarse?

Si () No ()

¿Por qué?

.....
.....

2. ¿Existe problema en la valoración de los bienes a expropiarse?

Si () No ()

¿Por qué?

.....
.....

3. ¿El valor del bien a expropiarse se cancela rápidamente?

Si () No ()

¿Por qué?

.....
.....

4. ¿El valor catastral incide directamente con el valor comercial del bien a expropiarse?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

5. ¿En las expropiaciones se ha producido un perjuicio económico a los propietarios de los bienes?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

.....

6. ¿Debe reformarse el Código de Procedimiento Civil para que se dé una justa valoración de los bienes a expropiarse?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

.....

Gracias