UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

"LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD".

"TESIS PREVIO A LA OBTENCION DEL TÍTULOADO DE ABOGADA".

AUTORA:

Marcia Elizabeth Cabezas Endara

DIRECTOR DE TESIS:

Dr. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez. Mg. Sc.

LOJA - ECUADOR

2016

CERTIFICACIÓN

DR. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez. MG. SC.

DIRECTOR DE TESIS DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CERTIFICO:

Haber dirigido y revisado prolijamente el contenido y forma de la presente tesis jurídica del nivel de pre-grado presentado por la postulante señora **Marcia Elizabeth Cabezas Endara,** bajo el título de **"LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD"**, la presente tesis cumple con las normas de graduación vigentes en la Universidad Nacional de Loja, por lo que autorizo su presentación ante el respectivo Tribunal de Grado.

Loja, Noviembre del 2016.

.....

Dr. Felipe Neptalí Solano Gutiérrez. MG. SC.

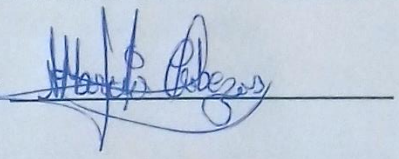
DIRECTOR DE TESIS

AUTORIA

Yo, Marcia Elizabeth Cabezas Endara, declaro ser autora del presente trabajo investigativo y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos y acciones legales por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja (UNL), la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional-Biblioteca Virtual.

Autora: Marcia Elizabeth Cabezas Endara

Firma: 

Cédula: 0603025909

Fecha: noviembre de 2016

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

Yo, Marcia Elizabeth Cabezas Endara, declaro ser autor de la Tesis titulada: de **"LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD"** autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la Tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 29 días del mes de noviembre del dos mil dieciséis, firma el autor.

FIRMA:.....

AUTOR: Marcia Elizabeth Cabezas Endara.

CÉDULA: 0603025909

DIRECCIÓN: Machachi- Cooperativa Tesalia

CORREO ELECTRÓNICO: marciel1402@hotmail.com

TELÉFONO: 023672933

CÉLULAR: 0992890198

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Felipe Solano Gutiérrez Mgs

Dr. Marcelo Costa Cevallos Mgs PRESIDENTE

Dr. Augusto Astudillo Ontaneda, Mg. Sc . VOCAL

Dr. Darwin Quiroz Castro Mgs. VOCAL

DEDICATORIA

El presente trabajo investigativo lo dedico primeramente a Dios por darme la vida y la fortaleza para prepararme profesionalmente, a mi familia, que han sido un pilar fundamental para que todos los años de estudio universitario, al fin se vean materializados en la presente tesis.

AGRADECIMIENTO

Como persona que he decidido optar por la vida intelectual me siento satisfecha pues mis esfuerzos hoy se ven reflejados a través de la culminación del presente trabajo de investigación jurídica, en donde se materializa todo lo que un estudiante universitario puede anhelar, el formarme profesionalmente para luchar por la justicia, la libertad y el honor, ya que estos valores son importantes para quienes estamos inmersos en el estudio del Derecho, y que siempre los vamos a encontrar en el transcurso de nuestra vida profesional.

Por ello mi agradecimiento va dirigido a la Universidad Nacional de Loja, a la Modalidad de Estudios a Distancia, y especialmente a la Carrera de Derecho, por haberme permitido realizar mis estudios superiores, a todos los catedráticos, personal administrativo y de manera muy especial al Dr. **Felipe Neptalí Solano Gutiérrez. MG. SC.** Director de Tesis, quien me asesoró con sus conocimientos durante todo el desarrollo del presente trabajo de investigación jurídica hasta su culminación.

LA AUTORA

TABLA DE CONTENIDOS

Certificación.

Autoría.

Dedicatoria.

Agradecimiento.

1. TÍTULO.

2. RESUMEN.

2.1 Resumen.

2.2 Abstract.

3. INTRODUCCIÓN.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1.- Marco Conceptual.

4.2.- Marco Doctrinario.

4.3.- Marco Jurídico.

5. MATERIALES Y MÉTODOS.

5.1.- Materiales.

5.2.- Métodos utilizados.

6. RESULTADOS.

6.1 Presentación, interpretación y análisis de los resultados de la Investigación de Campo.

6.1.1 Resultados de la Encuesta.

6.1.2 Resultados de la Entrevista.

7. DISCUSIÓN.

7.1 Verificación de Objetivos.

7.2 Contrastación de Hipótesis.

7.3 Fundamentación Jurídica de la Propuesta de Reforma Jurídica.

8. CONCLUSIONES

9. RECOMENDACIONES.

9.1 PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA.

10. BIBLIOGRAFÍA.

11 Anexos.

- Índice.

1. TÍTULO:

“LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD”,

2. RESUMEN.

La presente tesis trata sobre un tipo especial de expropiación que se establece en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización a favor de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, que se basa en la regulación de asentamientos poblacionales en el sector urbano y de desarrollo urbano.

Al momento de que se realice por parte de la entidad administrativa la declaración de utilidad pública o de interés social, debe realizarse el pago del justo precio, que consta de acuerdo al avalúo comercial actualizado que conste en el respectivo municipio o distrito metropolitano, para lo cual se debe realizar una negociación con el propietario, y en caso de no llegar a un acuerdo se planteará el juicio de expropiación.

En esta nueva clase de expropiación para la regularización de asentamientos urbanos, se crea en la ley un grave perjuicio económico al propietario, a consecuencia de que el pago del justo precio (indemnización por expropiación) se lo efectuará por dividendos o cuotas semestrales, a un plazo que podría extenderse hasta 25 años, con lo cual el titular del dominio del inmueble afectado por la utilidad pública, no recupera el valor de su propiedad, siendo una disposición completamente lesiva al derecho a la propiedad privada.

Como ha venido siendo en la historia de nuestra legislación, el pago del

justo precio de un inmueble en proceso de expropiación por utilidad pública o interés social, el pago ha correspondido siempre a la entidad administrativa, lo cual se mantiene en las disposiciones generales sobre expropiación que determina el Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al establecer que uno de los requisitos para la declaración de utilidad pública se adjunte certificación presupuestaria que garantice el pago al propietario.

El problema surge que en la Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Urbanos, tiene normas particulares que atentan contra el derecho de propiedad del titular del inmueble, puesto que se sustituye la certificación presupuestaria (requisito indispensable), por un plan de financiamiento a cargo de los adjudicatarios (población a regularizarse), es decir, el gobierno autónomo municipal o metropolitano no cancela el justo precio directamente, sino que el pago lo efectúan los adjudicatarios en cómodos dividendos, causando un grave perjuicio al propietario mientras la administración no ha cancelado ningún valor por tal concepto.

Este problema jurídico es de vital importancia y requiere ser analizado y reformado, siempre en búsqueda del interés de todas las personas, es decir tanto de los adjudicatarios del bien expropiado como del titular de dominio, o propietario.

2.2 ABSTRACT.

The present thesis tries on a special type of expropriation that settles down in the Organic Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization in favor of the governments decentralized autonomous metropolitan and municipal that is based in the regulation of population establishments in the urban sector and of urban development.

To the moment that it is carried out on the part of the administrative entity the declaration of public utility or of social interest, it should be carried out the payment of the fair price that consists according to the update commercial value that consists in the respective municipality or metropolitan district, for that which should be carried out a negotiation with the proprietor, and in the event of not reaching an agreement it will think about the expropriation judgment.

In this new expropriation class for the regularization of urban establishments, be believed in the law an economic serious damage to the proprietor as a consequence of that the payment of the fair price (compensation for expropriation) will make it to him for dividends or biannual quotas, to a term that could extend up to 25 years, with that which the holder of the domain of the property affected by the public utility, doesn't recover the value of his property, being a totally prejudicial disposition to the right to the private property.

As it has come being in the history of our legislation, the payment of the fair price of a property in expropriation process for public utility or social interest, the payment has always corresponded to the administrative entity, that which stays in the general dispositions on expropriation that determines the organic Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization, when settling down that one of the requirements for the declaration of public utility budgetary certification is attached that guarantees the payment to the proprietor.

The problem arises that in the Special Expropriation for the Regularization of Urban Establishments, it has particular norms that attempt against the right of property of the holder of the property, since the budgetary (indispensable requirement) certification is substituted, for a financing plan in charge of the benefiters (population to be regularized), that is to say, the autonomous municipal government or subway doesn't cancel the fair price directly, but rather the payment makes it the benefiters in comfortable dividends, causing a serious damage to the proprietor while the administration has not canceled any value for such a concept.

This juridical problem is of vital importance and it requires to be analyzed and reformed, always in search of the interest of all the people, that is to say so much of the benefiters of the very condemned as of the domain holder.

3. INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo investigativo del nivel de pre-grado, que me permitirá graduarme de Abogada intitulado: ***"*LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD"**, lo he seleccionado partiendo de la problemática social y jurídica de esta nueva clase de expropiación que según el espíritu del Asambleísta del Ecuador ha sido normada con el objeto de ayudar a regularizar asentamiento urbanos, pero no se ha considerado los derechos del propietario que se ve afectado por la forma en que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ha previsto para el pago de la indemnización; por un lado se establece un plazo excesivo de hasta 25 años, y por otro la entidad municipal o metropolitana no cancela directamente la indemnización, sino que es a cargo de los adjudicatarios o personas en proceso de regularización.

El presente trabajo vía tesis de graduación de abogada, lo he estructurado de la siguiente manera:

En la Revisión de Literatura se trató en el marco conceptual acerca de las Nociones Generales de la Expropiación; desde un marco doctrinario se analizó lo referente a la Utilidad Pública, Interés Social e Interés Nacional; Justo Precio e Indemnización; Clases de Expropiación y Reversión. Finalmente en la parte literaria se efectuó un estudio integral de la normatividad vigente iniciando por la Constitución de la República del

Ecuador; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código de Procedimiento Civil; y Legislación Comparada.

En Materiales y Métodos, se detallan todas las herramientas y fuentes de información que sirvieron para la redacción del informe final, así como las técnicas empleadas para la investigación de campo, las cuales son la encuesta y entrevista aplicadas a una población determinada de funcionarios judiciales, abogados en libre ejercicio, docentes universitarios entre otros.

En los Resultados se muestra estadísticamente los datos obtenidos de la aplicación de las técnicas antes indicadas, mostrándose la información con su respectivo gráfico, interpretación y análisis del autor.

En la Discusión se verifican los objetivos planteados en el proyecto de tesis, y se fundamentó jurídicamente la propuesta de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En la parte final del Informe se presentan las conclusiones, recomendaciones y propuesta de reforma jurídica.

Pongo en conocimiento del Honorable Tribunal de Grado el presente trabajo de investigación jurídica del nivel de pre-grado, esperando que el modesto trabajo sea de apoyo a la comunidad universitaria, y a la sociedad en general por ser un trabajo de tema de actualidad que en mi calidad de postulante considero necesario hacerlo conocer.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

MARCO CONCEPTUAL:

Nociones Generales de Expropiación.

Primeramente para poder definir a la expropiación es necesario tener en claro que es la propiedad, que según el Dr. Fabián Rodas López es*: "La propiedad es una de las instituciones más polémicas de fines del siglo XX, tanto porque constituye la base de toda la formación económico-social (sociedad concreta históricamente determinada), cuanto porque sigue siendo el debate de entre lo colectivo y lo privado, en el ámbito del sistema hegemónico mundial privatizante."*[1]

La propiedad o derecho de dominio, es una prerrogativa de carácter real que recae sobre ciertos objetos de la naturaleza a los que llamamos bienes, siendo esto todo aquello que es susceptible de apropiación.

Dentro de la clasificación de los bienes se ha efectuado siempre una gran distinción entre bienes públicos, bienes fiscales y bienes privados.

Los bienes públicos son aquellos bienes del Estado que están destinados al uso de todos los habitantes como los parques, caminos, puentes, entre otros; y los bienes fiscales son los destinados al uso exclusivo de las

[1] RODAS LÓPEZ Fabián, **MANUAL DE PROCEDIMIENTO CIVIL,** Segunda Edición, Editorial TEMIS, Bogotá-Colombia, Año de Publicación 2006, Pág.132.

entidades estatales, tal como los bienes de la Procuraduría General del Estado por ejemplo, solo los pueden utilizar los funcionarios de dicha institución y para cumplir los fines de la misma.

En último plano se encuentran los bienes privados que según la Enciclopedia OMEBA: *"En síntesis puede afirmarse que, en principio, los términos propiedad o dominio son equivalentes pero su distinción más precisa es que a la propiedad se refiere a los derechos corporales e incorporales; y el dominio solamente a los corporales: muebles e inmuebles."*[2]

Esto es muy claro, puesto que existen bienes corporales e incorporales, pero el derecho de dominio es de carácter real por ende recae sobre bienes corporales muebles e inmuebles, ya que se puede hablar también de propiedad intelectual o de derechos personales, pero no se puede exigir la acción de dominio sobre estos que es la reivindicación, la cual solo cabe sobre los bienes corporales.

Una vez habiendo definido lo que es la propiedad privada especialmente, para poder definir lo que es la institución jurídica de la expropiación, he considerado conveniente citar al autor Guillermo Cabanellas que en su DICCIONARIO DE DERECHO USUAL la define como: *"Desposeimiento o*

[2] **ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA**, Tomo III, Editorial ESPASA, Pág. 450.

privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa. La cosa expropiada.

Aunque en un sentido muy genérico esta voz puede comprender todo acto de quitar a uno la propiedad de lo que le pertenece, incluido el despojo, la usurpación y robo, expropiación expresa por antonomasia la expropiación forzosa."[3]

La Expropiación es una institución de Derecho Público, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización, concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que éste sea explotado por el Estado o por un tercero.

La expropiación posee dos notas características, primera que la expropiación es una transferencia de carácter coactivo, lo que hace de ella una institución característica del Derecho Público que no puede ser asimilada a la compraventa prevista en el Derecho Privado; segundo que el expropiado tiene derecho a recibir a cambio una indemnización equivalente al valor económico de la cosa expropiada, lo que la diferencia de la confiscación.

[3] CABANELLAS Guillermo, **DICCIONARIO DE DERECHO USUAL,** 9na Edición, Editorial HELIASTA, Tomo II E-M, Buenos Aires-Argentina, Año de Publicación 1976, Pág. 153.

Eloy Lares Martínez manifiesta al respecto: *"…es una institución que tiene por objeto conciliar los requerimientos del interés general de la comunidad con el respeto debido al derecho de la propiedad de los administrados…"*[4]

Expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa en beneficio de una causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa a su patrimonio del derecho de propiedad mediante el pago oportuno de justa indemnización.

Por regla general es difícil oponerse a la expropiación que afecta a un particular para poder satisfacer una necesidad colectiva o pública. Sin embargo, ello no significa que nada se pueda hacer frente a injusticias que se cometen en el proceso, ya que existe la figura denominada reversión, de la cual tratare más detenidamente en el desarrollo de la presente tesis.

Para Magdalena Salomón de Padrón, la expropiación por causa de utilidad pública es: *"…una institución más de las previstas en el ordenamiento jurídico, tanto constitucional como legalmente, que produce la transferencia de la propiedad del particular al Estado y despropia a aquel de su derecho. Su característica más resaltante es que no hay en aquella acuerdo de voluntades, sino que su mismo fundamento jurídico es la potestad expropiatoria, la que le otorga la suficiente eficacia jurídica para que,*

[4] LARES MARTÍNEZ Eloy, **MANUAL DE DERECHO ADMINISTRATIVO**, 12da Edición, Caracas-Venezuela, Año de Publicación 2001, Págs. 607-608.

cumpliendo el procedimiento legalmente previsto y el pago de una justa indemnización, produzca el efecto aleatorio en el patrimonio de los particulares…"[5]

La expropiación consiste en la extinción definitiva del derecho de dominio, en otras palabras es un procedimiento administrativo por el cual el Estado, en atención al interés público, dispone para sí la transferencia del bien de un particular, entregando a éste, a cambio, la respectiva indemnización.

La decisión de expropiar un bien particular por determinada entidad pública de carácter administrativo, inicia mediante la declaración de afectación a una utilidad pública o social, es decir para un fin determinado en beneficio de la colectividad, como puede ser: la construcción de un hospital, sistema de abastecimiento de agua potable, etc.

Efectuada la declaración de utilidad pública, la entidad que se encuentra expropiando un bien particular, debe iniciar una negociación con el titular del dominio, en la cual se convenga en el pago del precio y se celebra entonces un contrato de compra venta, el mismo que por tener carácter de interés público está libre de impuestos, generalmente el de alcabala.

En caso de no existir el acuerdo entre la institución y el propietario, se iniciará el juicio de expropiación de conformidad a las normas establecidas

[5] SALOMÓN DE PADRÓN Magdalena, **CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL**, 1era Edición, Editorial Jurídica Venezolana, Caracas-Venezuela 2006, Pág. 57.

en el Código de Procedimiento Civil, y tal iniciativa únicamente corresponde a la entidad pública expropiante.

MARCO DOCTRINARIO.

Utilidad Pública, Interés Social e Interés Nacional.

En el procedimiento general, se parte de un requisito previo a la expropiación forzosa, consistente en la declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

Para Rafael Entrena Cuesta: *"Tal declaración debe hacerse, por norma general, mediante las disposiciones legales que determinan los casos concretos en que existe la utilidad pública o el interés social. No obstante, las vías que se utilizan por norma general son las de la declaración legal genérica (posibilita la expropiación para un determinado fin, sin concretar en qué casos exactos existe tal fin) o las declaraciones implícitas en la expropiación de bienes inmuebles."* [6]

En la abundantísima declaración legal genérica se requiere un acto administrativo que declare la necesidad de ocupación de los bienes y derechos concretos que se pretenden expropiar para satisfacer la utilidad pública o interés social perseguidos.

Para Luis García la declaratoria de utilidad pública: *"Constituye el fundamento de la expropiación forzosa, de modo que solo es justificable la potestad expropiatoria de la Administración a partir de la necesidad que se*

[6] ENTRENA CUESTA Rafael, **CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO**, 3era Edición. Editorial Librería TECNOS, Madrid-España, Año de Publicación 1994, Pág. 364.

sacrifique una situación de propiedad privada ante los intereses públicos superiores."[7]

Se requiere que esos bienes o derechos sean exclusivamente los necesarios e indispensables para la satisfacción del fin, e igualmente, sean idóneos técnica y socialmente para la consecución de tal fin. La impugnación en vía administrativa y la acción de reversión constituyen una garantía importante para el expropiado, ya que tal recurso tendrá efecto suspensivo.

La utilidad pública y el interés social no son sinónimos, pues por un lado la primera representa un beneficio a toda la colectividad o masa de individuos que componen el Estado, mientras que el interés social comprende el beneficio de una población determinada, tal es el caso de expropiaciones con la finalidad de programas de vivienda.

El interés nacional es una nueva concepción que plantea la Constitución de la República del Ecuador del año 2008, se asimila a lo establecido para la utilidad pública, aunque su alcance jurídico todavía no ha sido definido por la ley, considero que se trataría de una declaratoria de urgencia y preferencia que podría ser utilizada por parte de la Administración Central especialmente.

[7] GARCÍA DE ENTERRIA Luis, **LA LEGITIMIDAD DE LAS EXPROPIACIONES LEGISLATIVAS**, Vol. 5, Barcelona-España, Año de Publicación 2000, Pág. 89.

El Justo Precio o Indemnización.

Referente a la indemnización el Dr. Víctor Guerrero establece: *"Para la determinación del valor de la compensación se atiende al valor objetivo de lo expropiado, lo cual se hace con el certificado de avalúo catastral de la respectiva municipalidad, en el que se determina el valor comercial del inmueble sujeto de afectación a un fin público."*[8]

En un primer momento, ambas partes pueden llegar a un mutuo acuerdo sobre el importe del justiprecio, si no son capaces de convenir en una cantidad, se inicia la etapa de valoración contradictoria, en el denominado juicio de expropiación.

El procedimiento de expropiación culmina con el pago del justiprecio y la ocupación del bien por parte de la Administración, pero cabe destacar que el pago habrá de realizarse antes de que se venza el plazo de un año desde la fijación del mismo, de lo contrario dará derecho al propietario para solicitar la reversión.

En todo caso, la naturaleza compensatoria del justiprecio exime al pago de gravámenes e impuestos.

Para Bartolomé Florín: *"Habitualmente, el valor de la indemnización al propietario expropiado incluye el cálculo de tanto los daños emergentes*

[8] GUERRERO Víctor, **LA EXPROPIACIÓN EN VÍA ADMINISTRATIVA EN EL VÓRTICE NEOLIBERAL**, Revista Foro Nro. 17, Santa Fe de Bogotá D.C., Abril de 1992, Pág. 32.

como la pérdida de los posibles beneficios que dicho propietario experimente a raíz de la expropiación; aunque este no es una posesión absoluta sino que cada legislación determina la manera de cubrir el daño emergente sufrido por el propietario con menos serte en lo referido al lucro cesante."[9]

La entidad expropiadora paga los costos incurridos por el propietario relacionados con el proceso judicial de la expropiación. Dado que existen muchos tipos de propiedad y múltiples usos de la misma, la compensación debe cubrir el valor de las servidumbres, hipotecas, contratos y otros derechos atingentes a la propiedad. En este caso, todos los derechos del propietario y de los terceros con interés en la propiedad expropiada se extinguen.

Partimos del principio general de que la propiedad privada no puede ser tomada para una utilidad pública sin una justa compensación, ya que toda medida expropiatoria exige una indemnización como condición necesaria para su validez.

De no llegarse al acuerdo inicial entre Administración y expropiado, se sigue con el procedimiento de fijación del justo precio con expedientes para cada propietario. Durante un plazo preestablecido la administración le

[9] FLORÍN Bartolomé, **DERECHO ADMINISTRATIVO**, 4ta Edición, Editorial ABELEDO-PERROT, Buenos Aires-Argentina, Año de Publicación 1995, Pág. 1660.

permite al expropiado presentar sus valoraciones, y tomando estas como base podrá:

1.- Aceptar la valoración de los propietarios, con ello queda fijado el justiprecio definitivo, y procederá a su pago.

2.- No aceptarla, emitiendo su hoja de aprecio y notificándola al propietario, quien la aceptará o no, como último paso para que intervengan los órganos judiciales.

Los tasadores considerarán toda la evidencia presentada por las partes con respecto al valor de la propiedad y de los intereses respectivos, los daños sufridos por el propietario y los demás afectados, como también los beneficios para dicho propietario surgidos del uso de la propiedad por la entidad expropiadora. Se podrá considerar el valor de los daños emergentes de la expropiación, si tales son ciertos y cuantificables.

Una vez fijado el justiprecio se procederá al pago de la indemnización y el traslado de la titularidad (si no se ha hecho antes). De rehusar el propietario su cobro, se consignará en depósito a disposición del Juez competente.

Clases de Expropiación.

Este trabajo de investigación jurídica tiene por objetivo ahondar en la figura jurídica Expropiación Forzosa, dentro de la rama jurídica del Derecho Administrativo; y con la intención inmediata de realizar un análisis integral

de esta institución jurídica, respecto de las normas que afectan el derecho y garantía a la propiedad privada en la expropiación especial para la regularización de asentamientos urbanos que es propia del ordenamiento jurídico ecuatoriano, la misma que analizaré a profundidad en el desarrollo del Marco Jurídico.

Pero desde el punto de vista doctrinario, debo realizar la clasificación de la expropiación en: Expropiación Ordinaria, Expropiación por Urgencia y Procedimientos Especiales.

Expropiación Ordinaria.

En esta primera clase de Expropiación Forzosa inicia con la declaración pública o de interés social, la cual constituye el fundamento de la Expropiación Forzosa, de modo que solo es justificable la potestad expropiatoria de la Administración a partir la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores.

Esto es lo que legitima esta actuación de la Administración, de modo que de no existir no procedería.

Para Eduardo Padilla: *"Algo que se discute en nuestros tiempos al respecto es si constituye enriquecimiento del Estado, aún para el beneficio público,*

a costa del particular; pues cierto es que las personas no deben ser obligadas a soportar lo que es, en rectitud, un gasto público."[10]

Esta posición es sencillamente rebatible si se procede con la adecuada indemnización de la persona privada perjudicada por la acción gubernamental, dejando en entre dicho tal enriquecimiento.

Pero al mismo tiempo se trata de que tal sacrificio sea el mínimo posible, de forma que no acarree la pérdida del contenido económico de la situación sacrificada, contenido que se sustituye por el justiprecio.

En un proceso expropiatorio existen los siguientes sujetos:

a.- Expropiante: El titular de la potestad expropiatoria, según sean la administración (entiéndase a instancia Nacional, Provincial y Municipal) así como los demás órganos que ella le reconozca esa facultad, dentro de sus respectivas competencias por supuesto.

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

c.- Beneficiario: El sujeto que representa el interés público o social, para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante

[10] PADILLA Eduardo y otros, **DERECHO URBANO,** 3era Edición, Editorial Librería del Profesional, Bogotá-Colombia 1992, Pág. 692.

el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiado.

Las divergencias entre la Administración expropiante y propietario expropiado deberán ser solventadas en el desarrollo del juicio de expropiación; cuyo problema fundamental radica en la fijación de la indemnización con la determinación del justiprecio.

La posible existencia de títulos defectuosos, propietarios incógnitos o no residentes, sujetos con intereses contingentes en la propiedad en cuestión, impuestos impagos, o cualquier otro asunto que podría requerir un trámite judicial, generalmente no constituye impedimento a la ejecución de la expropiación.

En estos casos, la entidad expropiadora podrá solicitar al Juez competente un juicio in rem, de modo que se efectúe la expropiación mediante el pago de la indemnización justa y adecuada a la persona o personas con derecho a ella.

El fin de la expropiación no es la mera privación de la cosa o derecho en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia. En este sentido, la expropiación es un instrumento y no un fin en sí misma, pues está siempre en función de una transformación, ya sea física (por ejemplo se expropia

un inmueble para hacer una autopista) o jurídica (se nacionaliza una empresa privada) del bien expropiado.

Expropiación Urgente.

Para Oscar Giraldo: *"El procedimiento de urgencia elimina gran parte de las garantías patrimoniales de los expropiados con el objetivo de acelerar la expropiación. Ello ha provocado un abuso de este procedimiento, hasta el punto de hacerlo más frecuente que el procedimiento general."*[11]

El procedimiento urgente requiere para su iniciación la previa declaración de utilidad pública o interés social, siendo en la legislación ecuatoriano denominada expropiación por ocupación inmediata.

La Administración deberá seguir el trámite de información pública durante quince días, exclusivamente para que los interesados puedan alegar posibles errores en la relación de bienes a expropiar.

Pasado el plazo señalado, habrá de realizarse una declaración de urgencia por parte del gobierno autónomo descentralizado (generalmente un municipio). En tal declaración se debe incluir la partida que haga frente al pago del justiprecio, así como la debida motivación de la actuación expropiatoria.

[11] GIRALDO CASTAÑO Oscar Aníbal, **DERECHO ADMINISTRATIVO ESPECIALIZADO,** 7ma Edición, Editorial EDICIONES ABOGADOS, Medellín-Colombia 1997, Pág. 329.

Habiéndose realizado ya la declaración de urgencia, se procede con el levantamiento del acta previa a la ocupación, con la que se trata de describir los bienes y derechos a expropiar.

La característica esencial de esta clase de expropiación es que la Administración puede ocupar inmediatamente el bien afectado, para posteriormente realizar la fijación y pago del justiprecio conforme a las normas del procedimiento general. Tal pago puede resultar aplazado de forma indefinida, con los consiguientes perjuicios que acarrea al expropiado.

De hecho, lo que legalmente se preveía como un mecanismo excepcional, ha terminado por ser un procedimiento mayoritario cuyo uso irracional es una evidente violación de las garantías de esta institución, ya que la mayoría de los procesos de expropiación se efectúan por el procedimiento de urgencia o de ocupación inmediata, para cumplir fines de interés social.

En principio, el procedimiento de urgencia permite que la Administración ocupe un bien expropiado sin abonar su precio, pero a la larga siempre tiene que acabar pagando su valor real, agravado por los intereses que marcan los juzgados.

El procedimiento termina por ser ineficiente para todos, principalmente porque los particulares tardan en recibir el valor real de los bienes cuya propiedad han perdido y al Estado le salen más caras las expropiaciones.

Expropiaciones Especiales.

Los procedimientos especiales incluyen la expropiación por zonas o grupos de bienes; la expropiación de bienes de valor artístico, histórico y arqueológico; la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad; la expropiación por traslado de poblaciones; la expropiación por razón de urbanismo; expropiación por razones de seguridad o Defensa Nacional; expropiación de propiedad industrial; y expropiación por realización de obras públicas o colonización.

Reversión.

La extinción de la expropiación es una figura doctrinal basada en el derecho de reversión, el cual permite que quien sufra la expropiación pueda recuperar lo expropiado en el supuesto de que cese el fin público o interés social que motivó la actuación expropiatoria.

Para Luis Mendoza García la reversión es: *"Restitución de una cosa a su estado anterior."*[12]

La reversión, como es obvio, implica la devolución del justiprecio que en ese momento le fuese entregado.

[12] MENDOZA GARCÍA Luis y otro, **DICCIONARIO JURÍDICO**, 1era Edición, Editorial LIPAE, Quito-Ecuador, Pág. 209.

Así pues la reversión es la garantía última de una expropiación ya realizada: concede un derecho al titular expropiado para recuperar mediante abono del precio los bienes expropiados si éstos no son precisos para el interés social o utilidad pública en cuya atención fueron expropiados.

Dicha solicitud responde a la legislación particular de cada país, tanto administrativa como judicial (en el caso que sea pertinente), y al respecto se nos hace difícil asociar criterios pues son bastante heterogéneos.

MARCO JURÍDICO

Constitución de la República del Ecuador.

Nuestra Constitución de la República del Ecuador aprobada mediante referéndum en el año 2008, en su Art. 66 numeral 26 establece:

"Se reconoce y garantizará a las personas:

…26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."[13]

El derecho a la propiedad es una de las principales prerrogativas que reconoce la Constitución a los ecuatorianos, pues ella es la base de la economía nacional y fuente de desarrollo personal y familiar.

La propiedad privada se encuentra amparada en sus diversas formas, ya sea personal, comunitaria, horizontal, entre otras.

Un requisito indispensable es que la propiedad cumpla con una función social y ambiental, es decir que ofrezca un beneficio social ya sea al ámbito familiar como vivienda o sea arrendada a terceros para que inicien una actividad económica. Dentro de lo que son los terrenos su función social se

[13] **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y LEYES CONEXAS,** Ediciones Legales (EDLE S.A.), Actualizada a Marzo del 2010, Impresión Corporación MYL, Quito-Ecuador, Pág. 57.

cumple cuando producen ya sea agrícolamente, pastizales, entre otras actividades.

El Art. 323 de la Constitución 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."[14]

La Constitución da fundamento jurídico y validez a los procesos de expropiación, siempre y cuando su destino sea determinado por el interés social, utilidad pública o interés nacional.

Se encuentra prohibida toda confiscación de bienes, para que proceda a legalizarse la expropiación se requiere del pago de la correspondiente indemnización.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En lo referente al análisis del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo efectuaré desde dos puntos, siendo el primero los principios que rigen las expropiaciones en general y luego el

[14] Ley Cit., **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y LEYES CONEXAS,** Pág. 127.

procedimiento de expropiación para la regulación de asentamientos urbanos:

a.- Principios Fundamentales de los Procesos de Expropiación:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 447 establece como requisito la declaratoria de utilidad pública:

"Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

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."[15]

Como se puede ver de la norma citada, la expropiación requiere necesariamente de la declaratoria de utilidad pública, para proceder, siendo requerida la finalidad que se va a dar al bien en proceso de expropiación, así como un informe favorable de planificación, y algo esencial es la certificación presupuestaria para realizar el pago de la indemnización al propietario, que en caso de ocupación inmediata debe consignarse el 10% del justo precio.

[15] **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, Corporación de Estudios y Publicaciones, Serie Profesional, Actualizado a enero del 2012, Quito-Ecuador, Pág. 120.

Respecto de la regulación del valor de la indemnización el Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece:

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

a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una 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 de conformidad con la ley de la materia."[16]

Para la determinación del justo precio del bien, se procede a un avalúo de acuerdo al catastro del mismo, pero con actualización del valor comercial, deduciendo el valor de plusvalía por obras públicas e impuestos pendientes.

El COOTAD en su Artículo 452 establece la forma de pago:

"La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años.

Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado.

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."[17]

[16] Ley Cit., **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, Pág. 121.
[17] Ley Cit., **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, Pág. 121.

La finalidad de no producir demasiada afectación a los propietarios, no se cumple a cabalidad primeramente por el mismo COOTAD, permite que el pago se efectúe hasta un plazo de dividendos hasta por veinticinco años, y por otro lado los gobiernos autónomos descentralizados, generalmente no cancelan las indemnizaciones pese a ya haber terminado las obras para las cuales se expropió el bien.

En caso de divergencia en el pago de la indemnización el Artículo 453 establece la procedencia del juicio de expropiación:

"Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble."[18]

Las disposiciones del COOTAD rigen únicamente para las entidades públicas denominadas gobiernos autónomos descentralizados, y el trámite de negociación con el propietario se efectúa con la notificación de la declaratoria de utilidad pública dentro de 3 días siguientes, de haber acuerdo se paga el justo precio, en caso contrario se sigue el juicio de expropiación.

[18] Ibídem, Págs. 121-122.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Como ya lo indique antes, el COOTAD rige solo para las entidades autónomas descentralizadas, mientras que para las demás instituciones públicas tanto de la Administración Central como de Excepción, se sujetan a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que en su Art. 58 establece:

"Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública 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.

Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del 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.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo.

Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de recibir a cuenta del precio final que se disponga pagar el valor que preliminarmente ha propuesto la institución pública respectiva. El Juez en su resolución no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

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

La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado o entidades del sector público ecuatoriano se someterá al Reglamento Especial que para el efecto se dicte.

En el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley.

Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, 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."[19]

Como se puede ver existen muchas similitudes en cuanto al procedimiento de declaratoria de utilidad pública con lo dispuesto en el COOTAD, pero el plazo de negociación directa con el propietario es de noventa días, y de igual manera de no existir acuerdo se procede con el juicio de expropiación.

Código de Procedimiento Civil.

En lo referente al Código de Procedimiento Civil analizaré lo concerniente al juicio de expropiación, siendo que en su Art. 782 establece la finalidad de este procedimiento:

[19] **LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**, Corporación de Estudios y Publicaciones, Serie Profesional, Actualizada a noviembre del 2011, Quito-Ecuador, Pág. 45.

"La tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública."[20]

Como se puede determinar la finalidad del juicio de expropiación es determinar el precio de indemnización y nada más, por ello no se puede establecer un reclamo en lo concerniente a la declaratoria de utilidad pública, solo en el ámbito administrativo pero referente al precio de indemnización, puesto que es facultad coactiva la potestad expropiatoria.

El Art. 784 establece el juez competente para conocer del juicio de expropiación:

"El juicio de expropiación se tramitará ante los jueces de lo civil, competentes por razón del territorio.

Si el dueño, o el poseedor del inmueble, a falta de aquél, residiere fuera de la República, o se ignorare 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

[20] **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CONCORDANCIAS Y LEYES CONEXAS**, Corporación de Estudios y Publicaciones, Serie Profesional, Actualizado a octubre del 2011, Quito-Ecuador, Pág. 124.

cosa, se entenderá hecha por publicaciones realizadas de conformidad con el artículo 82 de esta Ley y en el Registro Oficial."[21]

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 determinadas por las demás instituciones del sector público, la demanda será presentada por sus respectivos personeros, para lo cual en el caso de las municipalidades se debe contar con la autoridad ejecutiva (alcalde) y con el procurador síndico (representante judicial).

El Art. 786 establece los requisitos para la demanda de juicio de expropiación:

"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

[21] Ley Cit., **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CONCORDANCIAS Y LEYES CONEXAS**, Pág. 125.

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."[22]

Presentada la demanda y siempre que se hayan llenado los requisitos determinados en la ley, el juez nombrará perito o peritos, para el avalúo del fundo.

Al mismo tiempo, mandará que se citar a los funcionarios y personas que tengan interés en el juicio, para que concurran a hacer uso de sus derechos dentro del término de quince días, que correrá simultáneamente para todos.

[22] Ley Cit., **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CONCORDANCIAS Y LEYES CONEXAS**, Pág. 125.

En el mismo auto se fijará el término dentro del cual el perito o peritos deben presentar su informe, término que no excederá de quince días, contados desde el vencimiento del anterior.

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.

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.

El Art. 792 del Código de Procedimiento Civil establece:

"De 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."[23]

Como se puede ver la apelación solo se concede en el efecto devolutivo, por lo que hasta que se resuelva en segunda instancia, no se detiene la ocupación por parte de la entidad expropiante.

---

[23] Ley Cit., **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CONCORDANCIAS Y LEYES CONEXAS**, Pág. 127.

Derecho Comparado.

Argentina.

En Argentina se regula la expropiación por la Ley 21499 de Régimen de Expropiaciones que establece:

"ARTICULO 1.- La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual."[24]

Por lo cual se establece a diferencia de nuestra legislación ecuatoriana, la expropiación de los bienes incorporales tales como la propiedad intelectual, entre otros derechos de carácter personal e intangible.

"ARTICULO 5.-La expropiación se referirá específicamente a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso de que la declaración genérica de utilidad

[24] **LEY 21499 DE RÉGIMEN DE EXPROPIACIONES (ARGENTINA), Fuente:** http://www.dnrpi.jus.gov.ar/normativa/ley21499.htm, Consultado el 15 de marzo del 2012.

pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración."[25]

La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse.

"ARTICULO 57.- Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea." [26]

Como puede verse en la legislación argentina se establece los requisitos para la declaratoria de utilidad pública, pero en ninguna de sus normas se establece un pago en dividendos a 25 años plazo ni a cargo de terceros (adjudicatario) distintos a la entidad expropiante.

Venezuela.

En Venezuela se regula la expropiación por la LEY DE EXPROPIACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL Nro. 37.475, que establece:

[25] Ibídem.
[26] Ley Cit., **LEY 21499 DE RÉGIMEN DE EXPROPIACIONES (ARGENTINA).**

*"**Artículo 3.** Se considerarán como obras de utilidad pública, las que tengan por objeto directo proporcionar a la República en general, a uno o más estados o territorios, a uno o más municipios, cualesquiera usos o mejoras que procuren el beneficio común, bien sean ejecutadas por cuenta de la República, de los estados, del Distrito Capital, de los municipios, institutos autónomos, particulares o empresas debidamente autorizadas."*[27]

La utilidad pública ha sido concretamente definida entre los diversos niveles de administración en Venezuela, pero algo que hay que destacar es que se permite acciones posesorias al propietario del bien:

***"Artículo 8.** Todo propietario a quien se prive del goce de su propiedad, sin llenar las formalidades de esta Ley, podrá ejercer todas las acciones posesorias o petitorias que correspondan, a fin de que se le mantenga en el uso, goce y disfrute de su propiedad, debiendo ser indemnizado de los daños y perjuicios que le ocasione el acto ilegal."*[28]

En Ecuador solo se puede plantear la reversión de la expropiación cuando no se cancele el pago de la indemnización o no se cumpla la finalidad de la declaratoria de utilidad pública dentro del año siguiente. En Venezuela se permite ejercer acciones posesorias al titular de dominio que considere que la expropiación se la está efectuando ilegalmente.

---

[27] **LEY DE EXPROPIACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL (VENEZUELA), Fuente:** http://www.gobiernoenlinea.ve/docMgr/sharedfiles/103.pdf**,** Consultado el 15 de marzo del 2012.

[28] Ley Cit., **LEY DE EXPROPIACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL (VENEZUELA).**

En el justiprecio de todo bien o derecho que se trate de expropiar, total o parcialmente, se especificará su clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas, su probable producción y todas las otras circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor.

"Artículo 45. *Acordadas las partes en cuanto a la justa indemnización del bien sobre el cual versa la expropiación o firme el justiprecio, antes de proceder a la ocupación definitiva del bien, el ente expropiante consignará la cantidad ante el tribunal de la causa para que sea entregado al propietario, a menos que se haga constar que éste ya recibió el pago.*

Si existieren créditos privilegiados o hipotecarios sobre los bienes expropiados, aquéllos se trasladarán al respectivo monto en las mismas condiciones en que lo reciba el expropiado, pero con la obligación, para éste, de pagar al acreedor el equivalente de los intereses de esas obligaciones, mientras se encuentre en la situación contemplada de posesión material o disfrute del inmueble, a cuyo efecto, se tomarán las precauciones necesarias en defensa de los derechos de dichos acreedores."[29]

Como puede verse en la legislación venezolana se tiende al pago íntegro del precio de indemnización del bien, únicamente con las deducciones

[29] Ley Cit., **LEY DE EXPROPIACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL (VENEZUELA).**

legales, pero sin afectar al propietario con un pago en dividendos a largo plazo.

México.

En México se regula la expropiación por la LEY DE EXPROPIACIÓN que establece:

*"**Artículo 1o.-** La presente ley es de interés público y tiene por objeto establecer las causas de utilidad pública y regular los procedimientos, modalidades y ejecución de las expropiaciones.*

Se consideran causas de utilidad pública:

***I.-** El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;*

***II.-** La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;*

***III.-** El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.*

***III Bis.** La construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos, que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras,*

derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables.

IV.- *La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;*

V.- *La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;*

VI.- *Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;*

VII.- *La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;*

VIII.- *La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;*

IX.- *La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;*

X.- *Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;*

XI.- *La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;*

XII.- *Los demás casos previstos por leyes especiales."*[30]

Como puede observarse en el parágrafo XI se establece una finalidad de mejoramiento de centros de población, similar a la regularización de asentamientos urbanos que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización de Ecuador.

*"**Artículo 20.-** La indemnización deberá pagarse en moneda nacional a más tardar dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la publicación del decreto de expropiación, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie.*

Salvo en los casos a que se refiere el artículo 8o de la Ley, la autoridad podrá proceder a la ocupación del bien o a la disposición del derecho objeto de la expropiación una vez cubierto el monto de la indemnización fijado en el avalúo.…"[31]

---

[30] **LEY DE EXPROPIACIÓN (MÉXICO), Fuente:** http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/35.pdf, Consultado el 15 de marzo del 2012.
[31] Ley Cit., **LEY DE EXPROPIACIÓN (MÉXICO).**

Como se puede ver en todas las legislaciones extranjeras analizadas se protege el derecho del propietario a una correcta indemnización, sin la cual no se puede legalizar el procedimiento de expropiación.

En ninguna de las leyes extranjeras analizadas se establece pago en dividendos ni a cargo de terceros como lo es en Ecuador para la expropiación para la regulación de asentamientos urbanos.

5. MATERIALES Y MÉTODOS.

Materiales.

Dentro de la presente investigación utilice los siguientes materiales:

a.- Insumos de Oficina: Dentro del material de oficina, para la redacción del informe final se empleó: papel, esferográficos, computador, memoria extraíble, etc.

b.- Fuentes de Información: Dentro de las fuentes de información empleada están libros tales como: DICCIONARIO DE DERECHO USUAL de Guillermo CABANELLAS; ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA; CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO de Rafael Entrena Cuesta; DERECHO ADMINISTRATIVO de Bartolomé Florín; LA LEGITIMIDAD DE LAS EXPROPIACIONES LEGISLATIVAS de Luis García; DERECHO ADMINISTRATIVO ESPECIALIZADO de Víctor Guerrero, entre otros.

Métodos Utilizados.

Para el desarrollo de la presente investigación jurídica utilice los siguientes métodos:

- Inductivo: El cual me permitió establecer el nexo común de la problemática investigada, el cual es la afectación al propietario por la expropiación especial para la regularización de asentamientos urbanos, pues el pago del justo precio o indemnización se encuentra a cargo de los

adjudicatarios y no de la municipalidad o distrito metropolitano, y lo que es peor aún que se lo puede efectuar a 25 años plazo, lo que no compensa al propietario, quien prácticamente pierde la propiedad.

- Deductivo: El cual me sirvió para deducir los puntos más sobresalientes de la investigación literaria, que en forma conjunta con los resultados de la investigación de campo me permitirá establecer las conclusiones, recomendaciones y propuesta de reforma jurídica.

- Descriptivo: El cual me permite enfocar al lector de una manera clara y precisa los conocimientos doctrinarios, jurídicos y críticos de la presente investigación para lograr una mejor comprensión y socialización de la temática, y lo cual se ve reflejado en la investigación de campo que se presenta con los respectivos gráficos estadísticos, interpretación y análisis del autor.

- Analítico-Sintético: Es el Método empleado durante la selección de la información recopilada, su estudio y redacción en el informe final de la presente tesis.

- Método Científico, el mismo que se desarrolla en las siguientes etapas:

a.- Observación: Es la indagación de todos los aspectos de la problemática, lo cual me ayudó principalmente en lo que fue el acopio de información teórica y empírica.

b.- Análisis: Consiste en el estudio detallado e íntegro de toda la información recopilada en la fase de observación; lo que me permitió desarrollar los contenidos principales del informe final de la tesis.

c.- Síntesis: Consiste en la condensación de los principales conocimientos aprendidos durante el proceso. Lo cual se materializó en las conclusiones, recomendaciones y propuesta de reforma jurídica.

Procedimientos y técnicas

Dentro de las técnicas utilizadas para la investigación de campo se encuentran la Encuesta y Entrevista, aplicadas en un número de 30 y 5 personas respectivamente, entre los que están funcionarios judiciales, empleados públicos, abogados en libre ejercicio, docentes de Derecho y demás personas conocedoras de la problemática.

6. RESULTADOS.

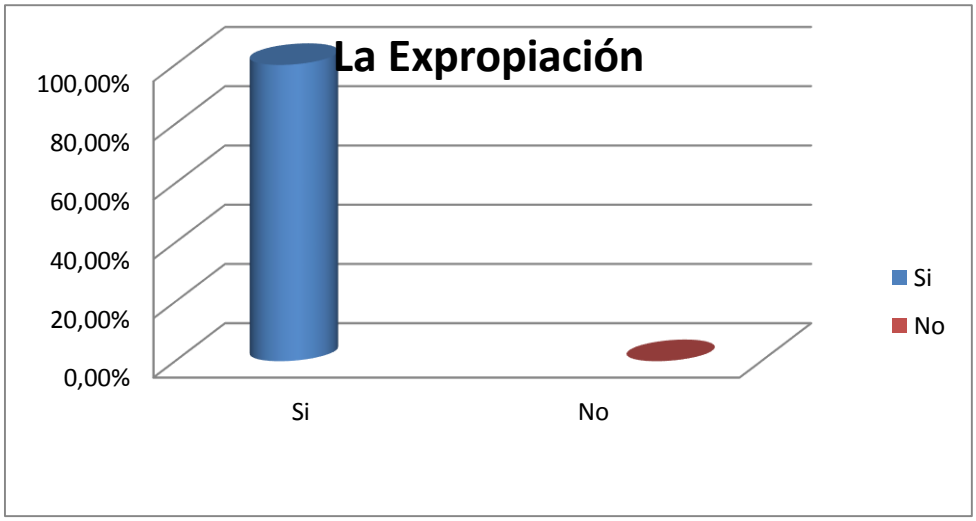
Presentación, interpretación y análisis de los resultados de la Investigación de Campo.

Resultados de la Encuesta.

ENCUESTA

1.- ¿Conoce Usted en que consiste la figura legal de la Expropiación?

CUADRO NRO. 1		
Variables	**Frecuencia**	**Porcentaje**
Si	**30**	**100%**
No	**0**	**0%**
TOTAL	**30**	**100%**
Fuente: Funcionarios Judiciales, Administrativos, servidores públicos, y propietarios de bienes, Alcaldes. **Investigador:** Marcia Elizabeth Cabezas Endara		



INTERPRETACIÓN: De la totalidad de la muestra, 30 personas encuestadas que corresponden al 100% contestaron afirmativamente, tienen conocimiento acerca de la Expropiación, manifestando las siguientes razones:

- Que es la facultad de usar, gozar y disponer de un bien, teniendo una orientación, ya sea para la apropiación o comercio de este.

- Que es un derecho jurídico que se encuentra establecido dentro del Ordenamiento Jurídico.

- Asimismo en nuestra Constitución señala que las personas tienen derecho a la propiedad en todas sus formas que se encuentran sujetas a diferentes regulaciones.

- La expropiación en definitiva, es aquella que el Estado a través de sus instituciones públicas afecta una propiedad privada es decir que pasa de ser de dominio privado a dominio público previa la correspondiente

indemnización o pago del justo precio del bien expropiado, lo cual se realiza con un objetivo público, que puede ser utilidad pública o interés social.

Ninguna de las personas encuestadas que constituyen el 0% contestó, tener desconocimiento, pues todas ellas tienen referencia y conocen lo que es expropiación.

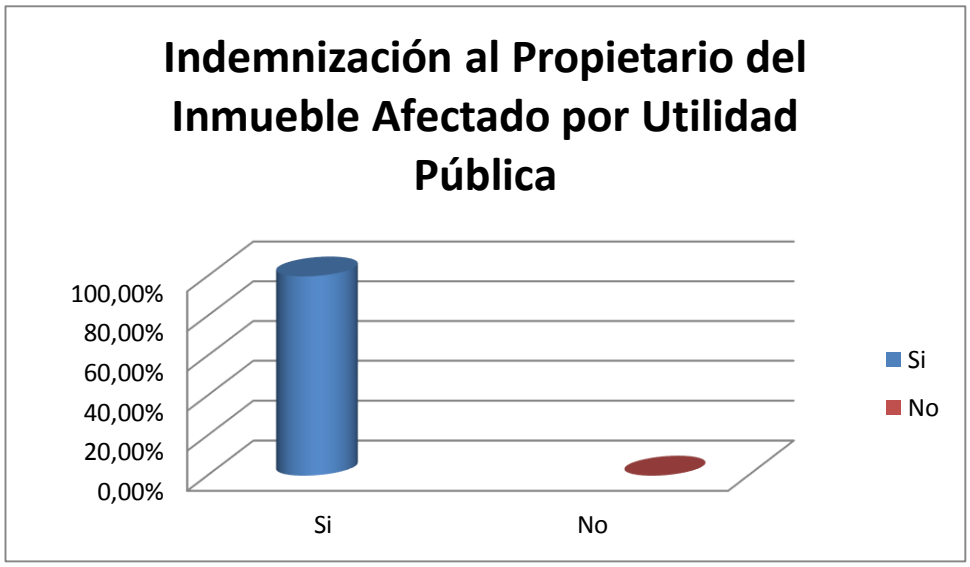
ANÁLISIS: De los resultados obtenidos, se puede evidenciar que el tema de la expropiación es conocido en nuestro medio social, pues los resultados arrojados de la encuesta manifiestan de manera concreta que la Expropiación es una institución de Derecho Público, que radica en la traspaso de propiedad de un inmueble, se podría decir obligatorio, ya que es el cambio de la propiedad, de privada desde su titular para el Estado, mediante indemnización

La expropiación es una transferencia de carácter obligatorio, precisamente, esta es una de las características del Derecho Publico.

Además el expropiado en cambio tiene derecho a recibir una indemnización por el bien, dicha indemnización tiene que ser equivalente al valor económico de la cosa expropiada.

2.- ¿Considera Usted indispensable el pago del justo precio (indemnización) al propietario del inmueble afectado por utilidad pública, interés social, nacional, vivienda o para la regularización de asentamientos urbanos?

CUADRO NRO. 2		
Variables	**Frecuencia**	**Porcentaje**
Si	**30**	**100%**
No	**0**	**0%**
TOTAL	**30**	**100%**
Fuente: Funcionarios Judiciales, Administrativos, servidores públicos, y propietarios de bienes, Alcaldes. **Investigador:** Marcia Elizabeth Cabezas Endara		



INTERPRETACIÓN: De 30 encuestados, 30 que representan el 100% respondieron que se debería pagar un precio justo por el bien expropiado por ello manifiestan las siguientes consideraciones:

- La indemnización debe ser justa, ya que es el Estado quien se beneficia de una causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa a su patrimonio del derecho de propiedad.

- Además es dificultoso oponerse a la expropiación que impone el Estado, esto afecta a un particular para poder satisfacer una necesidad colectiva o pública.

- La entidad que se encuentra expropiando un bien particular, debe iniciar una negociación con el dueño del bien, en la cual se convenga en el pago del precio.

- Como es el Estado quien se encuentra tratando de expropiar un bien, debería de pagar o negociar un precio justo con el propietario, pues es de interés público, en el que se beneficia la sociedad en general.

De las personas encuestadas, ninguna de ellas que representan el 0% manifestó que la indemnización no debe de realizarse por el pago económico justo hacia el titular, pues debería realizarse lo contrario para beneficio de la sociedad.

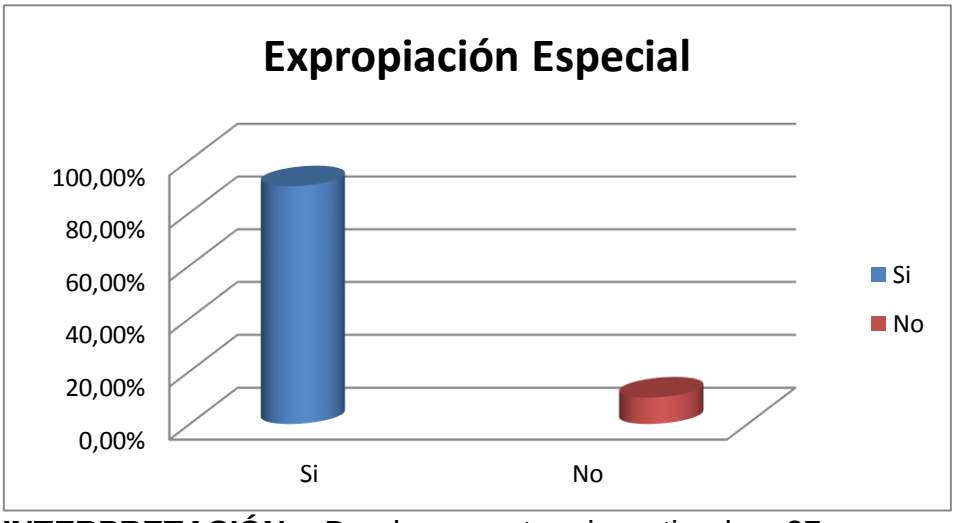
ANÁLISIS: Todos los encuestados concuerdan con mi criterio, de que indispensable el pago del justo precio al propietario del inmueble afectado

por utilidad pública, pues trae muchas ventajas para la sociedad, ya que se crearían infraestructuras con beneficios para todos.

Además es justo que se pague por un precio, pues el bien está dejando de ser de propiedad privada con todos los beneficios que tenga o hubiese tenido el titular para ser un bien de utilidad pública.

3.- ¿Considera Usted que la expropiación especial para la regulación de asentamientos urbanos produce afectación económica al titular del dominio del inmueble, por el pago del justo precio a cargo de los adjudicatarios en dividendos hasta veinticinco años plazo?

CUADRO NRO. 3		
Variables	**Frecuencia**	**Porcentaje**
Si	**27**	**90%**
No	**3**	**10%**
TOTAL	**30**	**100%**
Fuente: Funcionarios Judiciales, Administrativos, servidores públicos, y propietarios de bienes, Alcaldes. **Investigador:** Marcia Elizabeth Cabezas Endara		



INTERPRETACIÓN: De la muestra investigada, 27 personas que constituyen el 90% respondieron que la expropiación especial para la regulación de asentamientos urbanos si afecta económicamente al titular del dominio del inmueble, por el pago del justo precio a cargo de los adjudicatarios en dividendos hasta veinticinco años plazo, por las siguientes razones:

- Porque es un absurdo de que a más de darles la adjudicación de las tierras se les de facilidades de que la puedan pagar durante los 25 años futuros.

- Aparentemente puede ser que se le cancele el precio del bien, pero esto es una malversación pues el titular saldría perdiendo con la cantidad de años que se impone para el pago de la adjudicación.

- Además el titular del bien perdería beneficios ya que podría estar usufructuando de cualquier manera el terreno.

Solo 3 encuestados que son el 10%, contestaron que no se esta causando ningún malestar económico al titular del bien debido a los asentamientos urbanos por las siguientes razones:

- No habría molestias porque igual se llegaría a pagar el costo del bien.

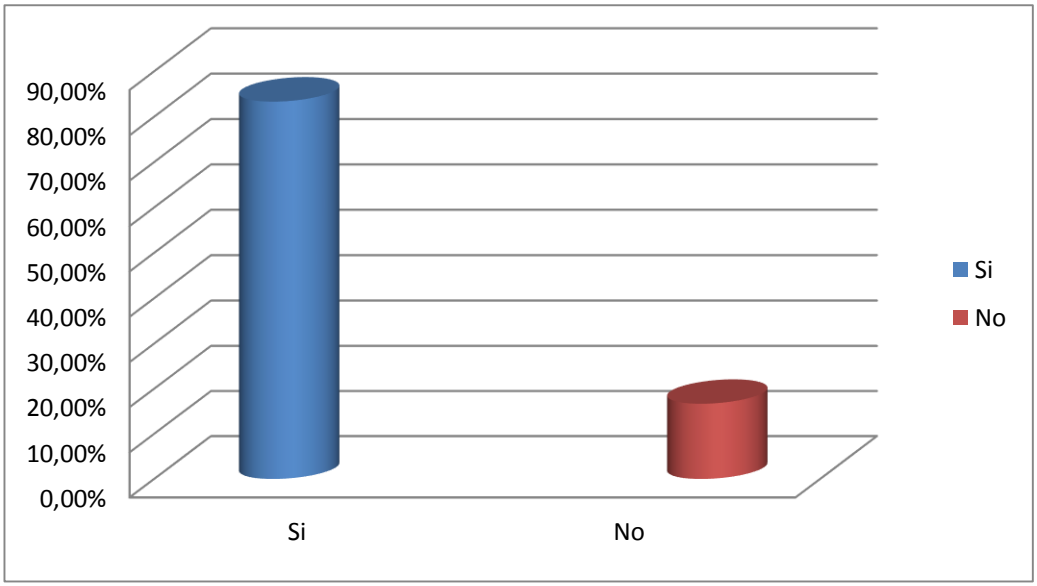
- Porque el bien adjudicado es de beneficio para un conjunto de personas, que de buena manera solventarían el precio justo a su titular.

- Porque el Estado piensa que es un medio por el cual se busca igualdad de condiciones para la población.

ANÁLISIS: La mayoría de encuestados manifiestan y concuerdan con mi criterio de que la Expropiación Especial es una desventaja para la sociedad ya que las personas poseedoras de bienes tengan que negociar por decirlo así obligatoriamente con el estado para dar la adjudicación a personas extrañas a él, pero este no sería el problema pues, radica especialmente en el plazo que se les concede a los adjudicatarios, el cual es muy extenso.

4.- ¿Cómo considera Usted que el pago del justo precio del inmueble a expropiar sea cancelado por los adjudicatarios a quienes se los va a regularizar, y no por la entidad pública que efectúa la expropiación del inmueble?

CUADRO NRO. 4		
Variables	**Frecuencia**	**Porcentaje**
Si	**25**	**83,33%**
No	**5**	**16,67%**
TOTAL	**30**	**100%**
Fuente: Funcionarios Judiciales, Administrativos, servidores públicos, y propietarios de bienes, Alcaldes. **Investigador:** Marcia Elizabeth Cabezas Endara		



INTERPRETACIÓN: De la totalidad de encuestados, 25 que representan el 83,33% respondieron que el pago en dividendos es perjudicial, por las siguientes razones:

- El plazo es muy largo y produce afectación económica.

- En el Ecuador las municipalidades no cancelan en la mayoría de los casos las indemnizaciones.

- El pago del justo precio debe hacerla la propia administración.

Solo 5 personas que son el 16,67% respondieron que el pago en dividendos por los adjudicatarios no afecta económicamente al propietario, por las siguientes razones:

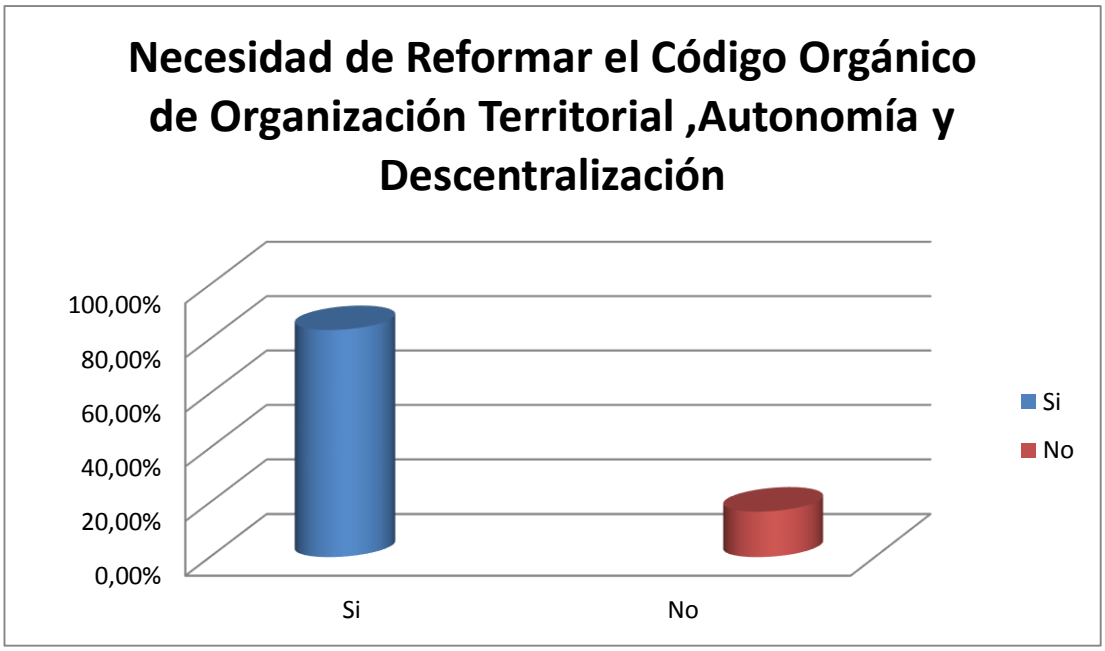
- Es una institución que permite el acceso a la vivienda.

- Cumple con el interés general y colectivo.

ANÁLISIS: La mayoría de encuestados concuerdan con mi criterio que en el Ecuador si se afecta el derecho de propiedad por el pago de dividendos a un plazo muy extenso de veinticinco años, y lo que es peor aún que los adjudicatarios deben cancelarlo, obviando la certificación presupuestaria que es un requisito indispensable para la declaratoria de la utilidad pública.

5.- ¿Considera necesario realizar una Propuesta de Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendiente a efectivizar el procedimiento de expropiación en el marco del respeto al derecho de propiedad y la utilidad pública?

CUADRO NRO.5		
Variables	**Frecuencia**	**Porcentaje**
Si	**25**	**83,33%**
No	**5**	**16,67%**
TOTAL	**30**	**100%**
Fuente: Funcionarios Judiciales, Administrativos, servidores públicos, y propietarios de bienes, Alcaldes. **Investigador:** Marcia Elizabeth Cabezas Endara		



INTERPRETACIÓN: De la totalidad de encuestados, 25 que representan el 83,33% respondieron que si es necesario regular el procedimiento de expropiación en el marco del respeto al derecho de propiedad y la utilidad

pública que se encuentra en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por las siguientes razones:

- Es necesario reformar pues no da ningún beneficio al titular del bien expropiado.

- No permite la ganancia equitativa del dueño del inmueble pues solo ganaría el estado y los adjudicados.

- Además en la actual ley no se da ninguna garantía, esto en cuanto al momento de negociar pues se lo hace de manera coercitiva.

Solo 5 personas que son el 16,67% respondieron que no es necesaria una Propuesta de Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por las siguientes razones:

- No es una actividad trascendental y no se da con mucha frecuencia dentro de nuestro medio o porque el sector de la población afectado con este problema es un porcentaje mínimo.

- Al ser una Ley nueva, implementada para regularizar los asentamientos ilegales no debería de tener reformas al contrario esta ayudaría a normalizar estos actos.

ANÁLISIS: La mayoría de encuestados concuerdan con mi criterio de que es necesario de que exista una Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización debido a que existe muchas falencias, concretamente en cuanto a lo que no existe

ningún beneficio para el titular del inmueble, al contrario solo existe pérdida total del bien.

Se debe de reformar este Código pues es nuevo, en el cual se puede encontrar pequeñas fallas que producen perjuicio a las propietarios de los inmuebles expropiados, para que sean materia de adjudicación a terceros.

Resultados de la Entrevista.

La entrevista fue aplicada a 5 personas conocedoras de la temática, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

1.- Cuál es su opinión respecto de que en la Expropiación Especial para regularizar asentamientos urbanos en inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano o de desarrollo urbano, se efectué el pago de la indemnización hasta un plazo de veinticinco años, respecto de la afectación económica que sufriría el propietario.

Los Cinco entrevistados concuerdan en que esta nueva forma de expropiación produce afectación económica, pues el propietario no recupera el valor del inmueble si es que se impone el plazo de 25 años.

COMENTARIO: La totalidad de entrevistados concuerdan con mi criterio que la Expropiación de Regulación de Asentamientos Urbanos, produce afectación al propietario, y no garantiza la indemnización constituyendo una verdadera confiscación.

2.- El Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que uno de los requisitos indispensables para la declaración de la utilidad pública, interés social o nacional es la presentación de la certificación presupuestaria con la cual se garantiza el pago de la indemnización al propietario, ¿Cómo considera en que en la Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Urbanos la indicada certificación presupuestaria por disposición del Art. 596 del COOTAD se sustituya por un plan de financiamiento de pagos a cargo de los adjudicatarios (personas a regularizar) y no por parte de la entidad pública?

Cuatro de los entrevistados concuerdan que esta nueva forma de expropiación no cumple con los objetivo de garantizar el pago de la expropiación, y que más bien se ha constituido en una forma de intermediación de compraventa, pues el precio no es pagado por la entidad expropiante.

Uno de los entrevistados que no produce vulneración por cumplir con el interés general sobre el particular.

COMENTARIO: La mayoría entrevistados aportan sus criterios respecto de la afectación que produce esta nueva forma de expropiación.

3.- En una Propuesta de Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendiente a establecer el pago íntegro y directo de la indemnización al propietario

del inmueble en la Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Urbanos y que luego los adjudicatarios cancelen por dividendos a la entidad pública, ¿Qué otros aspectos se deberían tener en cuenta para garantizar en esta clase de expropiación la utilidad pública con respeto al de propiedad privada?

Cinco de los entrevistados concuerdan en que se debe reformar esta clase de expropiación garantizando el pago inmediato e íntegro de la indemnización.

COMENTARIO: Todos los aportes serán tenidos en cuenta al momento de efectuar la correspondiente propuesta de reforma jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

7. DISCUSIÓN.

Verificación de Objetivos.

En la presente investigación jurídica se planteó los siguientes objetivos:

Objetivo General:

Realizar un estudio, jurídico y doctrinario del Régimen Constitucional y Legal que protege el derecho a la propiedad privada en proceso de expropiación en el País.

El objetivo general se verificó con la realización de la Revisión de Literatura en el cual se analizó al proceso de la expropiación desde un marco conceptual, doctrinario y jurídico determinando que es un proceso para cumplir con una finalidad superior de interés público o social, pero para que tenga validez requiere de declaratoria de utilidad y pago de la indemnización al propietario.

Objetivos Específicos:

1) Determinar los procedimientos legales para efectuar la expropiación por utilidad pública, interés social, vivienda y para la regularización de asentamientos urbanos.

El presente objetivo se verifica en el desarrollo del marco jurídico en la parte que analiza al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Ley Orgánica del Sistema de Contratación

Pública, determinando el procedimiento de expropiación para los gobiernos autónomos descentralizados y las demás entidades públicas.

2) Comprobar las disposiciones atentatorias al derecho de propiedad en la Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Urbanos.

El presente objetivo se verificó con el desarrollo del marco jurídico determinando las disposiciones atentatorias al derecho de propiedad en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización son los Arts. 452 y 596 que permiten el pago en dividendos de hasta 25 años plazo y por los adjudicatarios de la regulación de asentamiento urbanos y no por la entidad expropiante.

Así mismo con los resultados obtenidos en la pregunta cuarta de la encuesta y segunda de la entrevista de la cual se determina que el pago en dividendos de hasta 25 años plazo es lesivo al propietario, pues que no recobra el valor del inmueble.

3) Realizar una propuesta de Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al Art. 451

El presente objetivo se verificó con el desarrollo del punto de Derecho Comparado, mediante el cual se analizó legislaciones de Argentina, Venezuela y México, determinándose que en estos países si se ampara el derecho a la propiedad privada, estableciendo como requisitos para la

expropiación una correcta declaratoria de utilidad pública y el pago íntegro de la indemnización.

Fundamento Jurídico-Técnico de la Propuesta de Reforma Jurídica.

La propuesta de reforma se sustenta en lo siguiente:

a.- Principios Constitucionales: La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 66 numeral 26 garantiza el derecho a la propiedad privada con función social y ambiental.

Que así mismo se establece la eficacia jurídica de los procesos de expropiación en el Art. 323, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de declaratoria de utilidad pública, interés social o interés nacional, y con el pago de la indemnización.

b.- Afectación Económica en la Expropiación para la Regularización de Asentamientos Urbanos: la Expropiación para la Regularización de Asentamientos Urbanos prevista en el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, atenta contra el derecho a la propiedad y contra principios básicos en materia de expropiación, lo cual se resume de la siguiente manera:

- No se cumple con el requisito de certificación presupuestaria prevista en el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización.

- El pago de la indemnización se efectúa por los adjudicatarios y no por la entidad expropiante, haciendo de este institución a manera de una intermediación de compraventa, antes que una verdadera expropiación.

- El plazo de pago a 22 años es muy extenso y no ampara al propietario a recibir la justa indemnización.

Por todo lo indicado se requiere realizar una reforma en los siguientes aspectos:

- Establecer el pago inmediato de la indemnización al propietario en forma íntegra.

- Para el caso de asentamientos urbanos, la entidad expropiante deberá cancelar inmediatamente la indemnización al propietario, para luego conceder las facilidades de pago a los adjudicatarios, pues esa es la intención de esta institución jurídica.

8. CONCLUSIONES

Una vez terminado la presente investigación puedo concluir lo siguiente:

1.- El derecho de propiedad es uno de las prerrogativas más importantes para el desarrollo económico-social del país, requiriéndose su amparo y protección de conformidad a la ley.

2.- La expropiación es una institución jurídica que permite el traspaso de dominio de un bien privado a dominio público de una entidad por lo general con autonomía financiera y administrativa.

3.- Se requiere de declaratoria y certificación presupuestaria, como requisitos indispensables para la declaratoria de utilidad pública, así como un informe favorable de que no afecta a la planificación nacional o urbana.

4.- La Expropiación para la Regularización de Asentamientos Urbanos, es una nueva forma de expropiación que produce afectación al propietario por el pago de dividendos hasta 25 años plazo, con lo cual no se garantiza el justo precio del inmueble.

5.- En las legislaciones extranjeras analizadas, si se garantiza el derecho a la propiedad y al pago de la indemnización, como forma previa a la ocupación del inmueble por parte de la entidad expropiante.

7.- Se debe garantizar el pago de la indemnización por parte de la propia administración, y no por parte de los adjudicatarios.

9. RECOMENDACIONES

Una vez terminado la presente investigación puedo recomendar lo siguiente:

1.- La Asamblea Nacional al momento de expedir leyes debe garantizar el derecho de propiedad, siempre y cuando cumpla con su función social y ambiental como lo determina la Constitución de la República del Ecuador.

2.- Las Entidades Públicas, que al momento de efectuar la expropiación por utilidad pública o por interés social o interés nacional, deben asegurarse de efectuar una correcta negociación con el propietario en cuanto al monto a indemnizar, ya sea con la notificación en tres días al propietario o con la negociación en noventa días, de conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública respectivamente.

3.- Las Municipalidades y Distritos Metropolitanos deben cumplir necesariamente con los requisitos de declaratoria y certificación presupuestaria, y convenir con el propietario en el pago de la indemnización, y en caso contrario iniciar inmediatamente el juicio de expropiación ante un juez civil.

4.- Se debe reformar la Expropiación para la Regularización de Asentamientos Urbanos, estableciendo el pago íntegro e inmediato de la

indemnización, y luego se efectúe el proceso de adjudicación a cargo de la administración.

5.- Se debe establecer el pago inmediato del justo precio como forma obligatoria para la entidad expropiante, bajo prevención de la reversión, y se debería además establecer sanciones pecuniarias por la falta o retardo en el pago del justo precio.

7.- La acción del juicio de expropiación debe ampliarse para que sea el propietario quien la pueda exigir ante uno de los jueces de lo civil.

9.1 PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA

HONORABLE ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR

EL PLENO:

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 66 numeral 26 establece el derecho a la propiedad con función social y ambiental.

Que, la Constitución en su Art. 323 establece que para la validez de las expropiaciones es necesaria la declaratoria de utilidad pública, interés social o interés nacional, así como el pago de la indemnización.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 447 establece que como requisito indispensable para la declaratoria de utilidad pública se requiere de un informe favorable de planificación y la certificación presupuestaria para el pago de la indemnización.

Que, los Arts. 452 y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización permiten el pago de dividendos hasta por 25 años plazo, perjudicando económicamente al propietario del bien a expropiarse.

Que, la Expropiación para la Regularización de Asentamientos Urbanos prevista en el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización, permite el pago directo de los adjudicatarios y no de la entidad expropiante; que se suple la certificación presupuestaria por un plan de financiamiento, contraviniendo principios esenciales de la expropiación en general.

Por las consideraciones expuestas y en uso de la facultad concedida a la Asamblea Nacional por el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art. 1.- Del Art. 451 excluir el texto que dice: "o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales hasta un plazo no mayor a veinticinco años."

Art. 2.- Sustitúyase el literal a) del Art. 596 por el siguiente:

"a) El pago del justo precio se efectuará de inmediato en forma íntegra de conformidad al avalúo pericial actualizado si existe acuerdo con el titular de la propiedad, caso contrario se procederá al juicio de expropiación de conformidad al Cogep."

"Una vez cancelada la precio al titular de dominio, el gobierno autónomo descentralizado que efectuó la expropiación, realizará los programas de regularización de los asentamientos urbanos, mediante adjudicación debidamente financiada y con la facilidad de pago de cuotas semestrales

hasta por 25 años plazo en beneficio de los adjudicatarios con el fin que se cumpla el buen vivir.”

Art 3.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente reforma.

Art. 4.- La presente ley reformatoria entrará en vigencia una vez publicada en el R. O

Es dado en Quito, a los… días del mes de… del año…….2016

PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL

……

SECRETARIA

10. BIBLIOGRAFIA

- Constitución de la República del Ecuador, publicado en el Registro oficial el 20 de octubre del 2008.
- COOTAD
- CODIGO CIVIL
- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL – COGEP
- http://www.eseade.edu.ar/files/Libertas/12_3_Machan.pdf-
- BARCELÓ JOAQUÍN: “Acerca del fundamento del derecho de propiedad”. En http://www.cepchile.cl/dms/archivo 8461348/ rev52_barcelo.pdf
- BARRIENTOS GRANDON JAVIER: “Introducción a la historia del derecho chileno. Derechos propios y Derecho Común en Castilla”, Ediciones Barroco Libreros, Santiago de Chile, Primera Edición.
- CALDERA D. HUGO: “La garantía constitucional del derecho de propiedad y la expropiación”, Revista Chilena del Derecho, Volumen 6, año 1979.
- CEA EGAÑA JOSÉ LUIS: “Delimitación y privación al dominio en la Constitución de 1980”, XVIII Jornadas de Derecho Público, Universidad de Concepción, 1988.
- WIKIPEDIA. Página de Internet: es.wikipedia.org/wiki/confiscación.
- Página de Internet: http://ius-aequitas.blogspot.com/2009/04/necesidad-publica- e-interes-social.html.

11. Anexos

a. TEMA

"La expropiación de bienes inmuebles, una limitación al derecho de propiedad"

b. PROBLEMÁTICA.

El derecho a la propiedad es un derecho inherente al ser humano el mismo que viene desde la antigüedad, en donde la primera forma de la propiedad era de carácter comunitario, social, ya que todo lo que existía les pertenecía a todos los miembros de la comunidad, pero que con el pasar del tiempo a medida que va evolucionando el ser humano, la propiedad ha evolucionado también hasta llegar a la actualidad, llegando a la propiedad privada, ya que empiezan a delimitarse los territorios.

El derecho a la Propiedad no solo está garantizada en la Legislación Nacional sino también en convenios Internacionales, tales como la Declaración de los Derechos Humanos, en su Art. 17, donde que consta claramente "Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente"32

Nuestro país garantiza el derecho a la propiedad y es así que en el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "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."33

---

32 http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf

33 Constitución de la República del Ecuador

La expropiación al igual que la propiedad existe desde la antigüedad, la misma que está reconocida en la Legislación Nacional e Internacional, dado que el Estado utiliza la figura jurídica de la expropiación para el cumplimiento de sus fines, y de esta manera poder cumplir con las necesidades de la sociedad, como son: la construcción de parques, carreteras, hospitales, escuelas, etc…

La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 323, prescribe: "*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*."[34]

La realidad de las expropiaciones se las ve reflejadas cuando los propietarios no reciben el justo precio por su bien, ya que los avalúos realizados por la Dirección de Avalúos y Catastros, son ínfimos y no están de acuerdo al precio real que el bien tiene en el mercado, y se realiza la expropiación con el avalúo comercial, contradiciendo a la Ley Suprema y no pagando una verdadera indemnización equivalente al bien expropiado.

Si bien es cierto la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la propiedad, éste a través de las normas legales, vulnera los mismos ya que las expropiaciones tienden a debilitar el derecho de la propiedad.

[34] Constitución de la República del Ecuador

c. JUSTIFICACIÓN

Como estudiante de la Universidad Nacional de Loja, Modalidad de Estudios a Distancia, de la Carrera de Derecho, cumpliendo con el Reglamento del Régimen Académico, he creído necesario realizar el presente proyecto con el tema “la expropiación de bienes inmuebles, una limitación al derecho de propiedad”, ante la realidad que viven los propietarios de los bienes inmuebles que no reciben un justo precio por la expropiaciones realizadas por las instituciones públicas.

Es menester realizar una investigación prolija para plantear reformas sustanciales en la legislación y básicamente en el cuerpo normativo que regula el procedimiento expropiatorio en el ámbito administrativo como es el COOTAD.

El desarrollo de esta investigación se justifica porque el tema es de evidente actualidad, y que conlleva a realizar un análisis exhaustivo con la finalidad de establecer las consecuencias de las expropiaciones, las mismas que bajo una figura legal, vulnera los derechos de la propiedad al no ser reconocido un justo precio.

Podemos determinar que la expropiación como la institución jurídica de derecho público permite al Estado privar a las personas, sean naturales o jurídicas, de su derecho de propiedad sobre un bien determinado, transfiriéndolo para sí, por causa de utilidad pública y previa indemnización.

d. OBJETIVOS:

GENERAL:

Determinar el grave perjuicio que causa el Estado a los propietarios de los bienes inmuebles que son materia de expropiación, ya que no reciben un justo precio por el bien inmueble.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Establecer qué efectos tienen las expropiaciones sobre el derecho vulnerado a la propiedad de las personas.
- Determinar la vulneración del derecho a la propiedad.
- Reformar el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 451.

e. MARCO TEÓRICO:

LA PROPIEDAD.-

La Constitución de la República del Ecuador indica que la propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía. Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo."

El derecho a la propiedad privada, una razón por la que debe mostrarse que el principio social regulador del derecho a la propiedad privada es correcto y debe ser respecto y protegido en la vida humana comunitaria es que resulta un concepto vital o una implicancia lógica del relato individualista. Si respetamos este derecho tendremos más prosperidad.

Una de las razones por las que la mayoría de los gobiernos ahora privatizan la propiedad, es para aumentar el crecimiento económico, que es una realidad de vital importancia pero no es lo más importante. Cuando se lo protege adecuadamente, asegura a los seres humanos una esfera de jurisdicción personal, el derecho a adquirir y mantener el sustento con el que se ordena su propia vida.

El concepto de propiedad describe al derecho o facultad de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa.

EXPROPIACIÓN.-

Constituye la facultad de expropiar un bien a partir de la necesidad de que se sacrifique una situación de propiedad privada ante intereses públicos superiores. La utilización de la expropiación en forma habitual ha llegado a ser una política general en todos los países.

La expropiación consiste en la extinción definitiva del derecho de dominio. Es decir es el procedimiento administrativo por el cual el Estado, en atención al interés público, dispone para sí la transferencia del bien de un particular, entregando a éste, a cambio, la respectiva indemnización. La declaratoria se debe realizar mediante acto motivado, en donde constara la individualización del bien o bienes requeridos y el fin a los que se destinara.

Utilidad pública.- La expropiación tiene relación con la obra pública y, consecuentemente, con el funcionamiento del servicio público; de ahí la denominación de utilidad pública: pero debe recordarse que la noción de servicio público se vincula del dominio público. En consecuencia tenemos tres conceptos jurídicos de: “obra pública”, “servicio público” y “dominio público”. Entendemos por Obra Pública como aquella desarrollada por el Estado. Su ejecución, por lo tanto, implica la inversión de fondos públicos.

Las obras públicas deben tener un fin social (beneficiar a la comunidad) y no con el afán de lucro.

Entenderemos así la importancia de la expropiación, ya que su finalidad va en beneficio social de la colectividad de un determinado sector, pero también se refleja inseguridad jurídica para el propietario porque se está violando el derecho a la propiedad privada, ya que se produce una serie de irregularidades a la hora de establecer el justo precio del bien expropiado. Al mismo tiempo se trata de que el sacrificio al expropiar, sea el mínimo posible, de tal manera que no acarree la pérdida económica de la propiedad y que es sustituido por el justiprecio.

Podemos determinar que en los procesos de expropiación intervienen tres sujetos identificados: a) el Expropiante que es la institución pública titular de la potestad expropiatoria; b) el expropiado que es el propietario o titular de bien a expropiarse; y, c) el beneficiario que es el sujeto que representa el interés público o social y obtendrá directo beneficio de este acto administrativo.

En conclusión el derecho de la propiedad se puede ver afectado con expropiaciones, en las que a los dueños de los predios tomados por las instituciones públicas, se les cancela los valores estipulados por la Dirección correspondiente y no es un justo precio que compense el valor del bien inmueble.

La realidad de las expropiaciones se las ve reflejadas en los propietarios de los predios expropiados, ya que sufren las consecuencias de un pago mínimo por los mismos, vulnerando además el derecho consagrado en la Constitución, como es el derecho a la propiedad.

Debemos entender que la expropiación como está creada en la normativa jurídica ecuatoriana, tiene que reformarse y cambiarse con nuevos parámetros de tratamiento y discusión especialmente con el justo precio; y, así evitar la arbitrariedad de ciertos entes del sector público que se apropian de determinadas propiedades pagando valores que no cubren el verdadero costo de un bien inmueble, ocasionando un perjuicio a los propietarios.

La COOTAD en su Artículo 451.- prescribe: “Precio de afección.- En todos los casos de expropiación se podrá abonar al propietario, además del precio establecido, hasta un cinco por ciento adicional como precio de afección”. Es por esta razón que se siente la necesidad de reformar el Artículo 451, para de esta manera evitar palear en algo y compensar al propietario el valor por el bien inmueble.

f. METODOLOGÍA:

MÉTODOS.
En el proceso de investigación socio-jurídica de la problemática planteada, se aplicarán:

Método Científico.-
Entendido como camino a seguir para encontrar la verdad acerca de la problemática planteada, permitirá de una manera lógica lograr la adquisición organizada y sistemática de conocimientos en su aspecto teórico acerca de lo que son los principios constitucionales sobre la expropiación, el derecho a la propiedad, su estructura y funcionamiento.

Método Deductivo.-
Consiste en ir de lo general a lo particular utilizado para realizar el bosquejo de la información del problema general el derecho a la propiedad y la

expropiación al específico, como es el perjuicio que ocasionan las instituciones públicas al no cancelar un justo precio por las expropiaciones.

Método Inductivo.-

Consiste en ir de los casos particulares a la generalización, método empleado para conocer lasos problemas que tienen las personas y establecer el grado de disconformidad general en la sociedad.

Método Sintético.-

Implica la síntesis, es decir, unión de elementos para formar un todo. Se establecerá las conclusiones a las que se llegue en el desarrollo del proyecto y las respectivas recomendaciones que están dirigidas a todos aquellos que se encuentran inmersos en el problema.

Método Histórico.-

Se utilizará para realizar el análisis retrospectivo de la evolución de las instituciones jurídicas que se estudian, hasta llegar a las actuales concepciones.

Método Descriptivo.-

Permitirá observar y analizar en forma minuciosa aspectos relativos a la problemática planteada.

Método Analítico Sintético.-

Comprende el análisis de situaciones puntuales del problema que se investiga.

Procedimientos y Técnicas.-

Serán los procedimientos de observación, análisis y síntesis los que requiere la investigación jurídica propuesta, auxiliados de técnicas de acopio teórico como el fichaje bibliográfico o documental; y de técnicas de

acopio empírico, como la encuesta y la entrevista: el estudio de casos reforzará la búsqueda de la verdad objetiva sobre la problemática.

La investigación de campo se concretará a consultas de opinión a personas conocedoras de la problemática, previo muestreo poblacional de por lo menos treinta personas para las encuestas y cinco para las entrevistas, en ambas técnicas se plantearán cuestionarios derivados de la hipótesis general, cuya operativización partirá de la determinación de variables e indicadores.

g. CRONOGRAMA

TIEMPO / EN MESES Y SEMANAS / ACTIVIDADES	ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Elaboración de la matriz problemática	X	X																						
Planteamiento del tema, definición y delimitación del problema					X	X																		
Elaboración del proyecto de investigación						X	X																	
Estructuración de los aspectos doctrinarios									X	X	X													
Estructuración de los aspectos jurídicos													X	X	X									

Investigación de campo																**X**	**X**							
Análisis e interpretación de resultados																		**X**	**X**	**X**				
Presentación y socialización del informe final de la investigación																						**X**	**X**	**X**

h. RECURSOS:

RECURSOS HUMANOS

Estudiante 1

RECURSOS MATERIALES COSTOS

ORD.	DESCRIPCION	CANT	V/UNIT	V/TOTAL
1	Resma de Papel bond	2	5,00	10,00
2	Medios magnéticos	3	10,00	30,00
3	Fotocopias	50	0,05	2,50
4	Internet y Diarios	60	2,00	120,00
5	Alquiler equipos	40	2,00	80,00
6	Espiralados y Empastados	4	15,00	60,00
7	Movilización	10	40,00	400,00

TOTAL DE GASTOS DE INVESTIGACIÓN: $ 702.00

SON: setecientos dos /100 dólares

Financiamiento:

Los recursos económicos serán solventados por mi persona para la realización de la presente investigación

i. BIBLIOGRAFIA

- Constitución de la República del Ecuador, publicado en el Registro oficial el 20 de octubre del 2008.
- COOTAD
- CODIGO CIVIL
- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL – COGEP
- http://www.eseade.edu.ar/files/Libertas/12_3_Machan.pdf-
- BARCELÓ JOAQUÍN: “Acerca del fundamento del derecho de propiedad”. En http://www.cepchile.cl/dms/archivo 8461348/ rev52_barcelo.pdf
- BARRIENTOS GRANDON JAVIER: “Introducción a la historia del derecho chileno. Derechos propios y Derecho Común en Castilla”, Ediciones Barroco Libreros, Santiago de Chile, Primera Edición.
- CALDERA D. HUGO: “La garantía constitucional del derecho de propiedad y la expropiación”, Revista Chilena del Derecho, Volumen 6, año 1979.
- CEA EGAÑA JOSÉ LUIS: “Delimitación y privación al dominio en la Constitución de 1980”, XVIII Jornadas de Derecho Público, Universidad de Concepción, 1988.
- WIKIPEDIA. Página de Internet: es.wikipedia.org/wiki/confiscación.
- Página de Internet: http://ius-aequitas.blogspot.com/2009/04/necesidad-publica- e-interes-social.html.

j. Anexos

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

En el desarrollo de mi tesis previa a la obtención del título de Abogada, la misma que se intitula: ***"LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD"***, de la manera más respetuosa le solicito contestar la siguiente:

ENCUESTA

1.- ¿Conoce Usted en que consiste la figura legal de la Expropiación?

Si…

No…

Explique

……
……
……
……
……
……

2.- ¿Considera Usted indispensable el pago del justo precio (indemnización) al propietario del inmueble afectado por utilidad pública, interés social, nacional, vivienda o para la regularización de asentamientos urbanos?

Si…

No…

……
……
……
……
……

3.- ¿Considera Usted que la expropiación especial para la regulación de asentamientos urbanos produce afectación económica al titular del dominio del inmueble, por el pago del justo precio a cargo de los adjudicatarios en dividendos hasta veinticinco años plazo?
Si…
No…
¿Por qué?
……
……
……
……
……
……

4.- ¿Cómo considera Usted que el pago del justo precio del inmueble a expropiar sea cancelado por los adjudicatarios a quienes se los va a regularizar, y no por la entidad pública que efectúa la expropiación del inmueble?

……
……
……
……
……
……

5.- ¿Considera necesario realizar una Propuesta de Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendiente a efectivizar el procedimiento de expropiación en el marco del respeto al derecho de propiedad y la utilidad pública?

Si…

No…

¿Por qué?

……
……

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

En el desarrollo de mi tesis previa a la obtención del título de Abogada, la misma que se intitula: **"LA EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES, UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD"** de la manera más respetuosa le solicito contestar la siguiente:

ENTREVISTA

1.- Cuál es su opinión respecto de que en la Expropiación Especial para regularizar asentamientos urbanos en inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano o de desarrollo urbano, se efectué el pago de la indemnización hasta un plazo de veinticinco años, respecto de la afectación económica que sufriría el propietario.

……
……
……

……
……
……
……2.- El Art. 451 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que uno de los requisitos indispensables para la declaración de la utilidad pública, interés social o nacional es la presentación de la certificación presupuestaria con la cual se garantiza el pago de la indemnización al propietario, ¿Cómo considera en que en la Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Urbanos la indicada certificación presupuestaria por disposición del Art. 596 del COOTAD se sustituya por un plan de financiamiento de pagos a cargo de los adjudicatarios (personas a regularizar)

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

3.- En una Propuesta de Reforma Jurídica al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendiente a establecer el pago íntegro y directo de la indemnización al propietario del inmueble en la Expropiación Especial para la Regularización de Asentamientos Urbanos y que luego los adjudicatarios cancelen por dividendos a la entidad pública,
……
……
……
……
……
……
……
……
……

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ÍNDICE

Certificación.	ii
Autoría.	iii
Carta de Autorización	iv
Dedicatoria.	v
Agradecimiento.	vi
Tabla de Contenidos	vii
1. TÍTULO.	1
2. RESUMEN.	2
2.2 Abstract.	4
3. INTRODUCCIÓN.	6
4. REVISIÓN DE LITERATURA.	8
5. MATERIALES Y MÉTODOS.	48
6. RESULTADOS.	51
7. DISCUSIÓN.	66
8. CONCLUSIONES	70
9. RECOMENDACIONES.	71
9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA.	73
10. BIBLIOGRAFÍA.	76
11 ANEXOS.	
- Proyecto	77
ÍNDICE.	94