



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO**

**CARRERA DE DERECHO**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:**

**ABOGADA DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA.**

**TEMA:**

**“EXPROPIACIÓN URGENTE CON OCUPACIÓN INMEDIATA Y EL JUSTO PAGO”**

**TUTORA:**

**Msc. CESAR MOREIRA DE LA PAZ**

**AUTORA:**

**ELVIRA LEONOR ZAMBRANO CENTENO**

**GUAYAQUIL, 2019**

## *REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA*

### FICHA DE REGISTRO de tesis

**TÍTULO Y SUBTÍTULO:** “EXPROPIACIÓN URGENTE CON OCUPACIÓN INMEDIATA Y EL JUSTO PAGO”

**AUTOR:** ELVIRA LEONOR ZAMBRANO  
CENTENO

**TUTOR:** AB. CESAR MOREIRA DE LA PAZ

**INSTITUCIÓN:**

UNIVERSIDAD LAICA VICENTE  
ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

**FACULTAD:**

CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

**CARRERA:** DERECHO

**FECHA DE PUBLICACIÓN:** 2019

**N. DE PAGS:** 130

**ÁREAS TEMÁTICAS:**

DERECHO

**PALABRAS CLAVE:**

Expropiante, Expropiación Forzosa, Reversión, Indemnización, Justo Pago.

**RESUMEN:**

Nuestro país ha ido evolucionando día a día y con ello nos hemos visto en la necesidad de seguir creciendo y continuar con la evolución en la que nos hemos envuelto, razón por la cual podemos darnos cuenta de que existe la figura jurídica de la expropiación, la misma que se ha sido mal utilizada por los diferentes gobiernos autónomos enfocándonos dentro de nuestra tesis por el marco de la jurisdicción será el la muy ilustre municipalidad de Guayaquil.

Cuando el gobierno autónomo expropia un bien inmueble, es por la urgencia de hacer algún tipo de obra para satisfacer las necesidades de un determinado grupo social y por ello este tema es de vital importancia, lamentablemente este conjunto de personas que termina siendo perjudicado recibe por la expropiación de su bien un precio bajo, lo cual resulta injusto.

<p>Basándome en una investigación realizada en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, pude darme cuenta de que el precio que se le paga al propietario de un bien inmueble que será expropiado es muy bajo, en relación al avalúo catastral, el mismo que lo otorga el Municipio.</p>		
<b>N. DE REGISTRO (en base de datos):</b>	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>		
<b>ADJUNTO URL (tesis en la web):</b>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	SI <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTORES/ES:</b> ELVIRA LEONOR ZAMBRANO CENTENO	<b>Teléfono:</b> 0989640555	<b>E-mail:</b> Leonorzambrano79@gmail.com
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCION:</b>	<b>Nombre:</b> Mg. Ab. MARCO ORAMAS SALCEDO. <b>Teléfono:</b> 2596500 <b>EXT.</b> 253 Decano de la Facultad de Ciencias Sociales y derecho Carrera de Derecho <b>E-mail:</b> moramass@ulvr.edu.ec	
	<b>Nombre:</b> Mg. Ab. VIOLETA BADARACO DELGADO. <b>Teléfono:</b> 2596500 <b>EXT.</b> 233 Directora de la Carrera de Derecho <b>E-mail:</b> <a href="mailto:ybadaracod@ulvr.edu.ec">ybadaracod@ulvr.edu.ec</a>	

# URKUND

URKUND

## Urkund Analysis Result

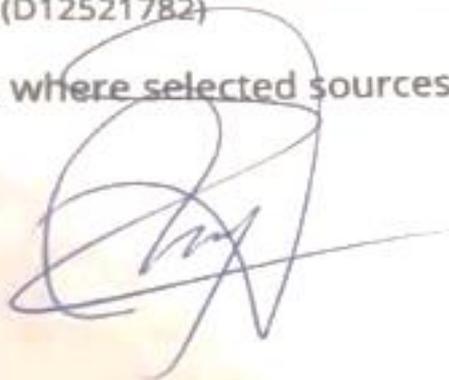
Analysed Document: TESIS LEONOR.docx (D51633535)  
Submitted: 5/7/2019 1:43:00 AM  
Submitted By: leonorzambrano79@gmail.com  
Significance: 1 %

### Sources included in the report:

Tesis Ab.Maria Cristina Zambrano Aveiga.doc (D13456384)  
TESIS.docx (D12521782)

### Instances where selected sources appear:

3

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Zambrano', is written over the text 'Instances where selected sources appear:'. The signature is stylized and somewhat illegible.

# **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE PATRIMONIALES**

La estudiante egresada **ELVIRA LEONOR ZAMBRANO**, declara bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, **“EXPROPIACIÓN URGENTE CON OCUPACIÓN INMEDIATA Y EL JUSTO PAGO”**, corresponde totalmente a la suscrita y se responsabiliza con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autora a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece por la normativa vigente.

**Autora:**



**Elvira Leonor Zambrano Centeno**

**C.C.:1310041551**

## **CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, **“EXPROPIACIÓN URGENTE CON OCUPACIÓN INMEDIATA Y EL JUSTO PAGO”**, nombrado por el Director de la Carrera de Derecho de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

### **CERTIFICO:**

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación con el tema: **“EXPROPIACIÓN URGENTE CON OCUPACIÓN INMEDIATA Y EL JUSTO PAGO”**, presentado por la estudiante **ELVIRA LEONOR ZAMBRABNO CENTENO**, como requisito previo, para optar al título de **ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA**, encontrándose apto para su sustentación.



**Ab. Cesar Moreira de la Paz, Msc.**

**Tutor**

## DEDICATORIA

Le dedico este gran logro personal primero a mi Dios por todo lo que me da día a día, por su amor infinito, por darme la fuerza cuando sentía que ya no podía continuar con mi carrera en virtud de lo extenuante de mi trajinar diario, el trabajo, atender a mis hijos, y en ocasiones llegar de la universidad y encontrarlos dormidos, me hacía pensar que descuidaba lo más importante en mi vida, que es mi familia, pero mi Dios me daba la fuerza y la serenidad para calmar mis angustias y continuar, pensando que ese sacrificio sería temporal y por tener un futuro mejor. Gracias a ese ser maravilloso que nunca me ha abandonado y ha estado siempre a mi lado mi señor mi Dios para ti la honra y la gloria por siempre.

A mi familia, especialmente a mis hijos: Anarela, Sebastián y Benjamín, mis hijos amados, a quienes les quité tiempo de dedicación por mi preparación académica, ustedes son mi motor, mi motivo, la razón por la cual vivo, respiro, y por quienes doy mi mayor esfuerzo en todo lo que hago; gracias por ser quienes me dan su amor sincero. Por ustedes y para ustedes este logro, espero lo vean como lo que es, una muestra de lucha y de esfuerzo de parte de su mamita, dejándoles la muestra de que todo es posible, aun cuando las situaciones luzcan adversas y cuesta arriba todo se puede lograr, nada es imposible, los sueños si se pueden cumplir y este es un ejemplo, así que cuando alguien les diga que algo no se puede, ustedes recuerden a su mamá y demuestren que si se puede.

Tengan siempre presente que los amo con todas las fuerzas de mi ser.

Con mucho cariño.



*ELVIRA LEONOR ZAMBRANO CENTENO*

*Autor*

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco primero a Dios, como lo menciono en mi dedicatoria, pues sin él nada es posible, mis más sinceros agradecimientos a mi Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, especialmente a la facultad de Derecho por haberme acompañado en el logro de esta meta, siendo mi guía y fuente de sabiduría en todos estos años de estudios.

A mí estimado tutor el Ab. Cesar Moreira de la Paz MSC., por su acompañamiento y asesoramiento, por su gran apoyo y experiencia profesional que me hizo posible culminar de manera satisfactoria el presente trabajo, así mismo a todos y cada uno de mis catedráticos que formaron parte de mi formación académica y profesional.

También agradezco a una persona muy especial para mí, la Abogada Priscilla Morgan, quien ha estado conmigo desde el comienzo de mi carrera y se ha mantenido hasta ahora, brindándome siempre su apoyo y amistad incondicional, gracias por todo amiga querida.



*ELVIRA LEONOR ZAMBRANO CENTENO*

Autor

## **RESUMEN**

Nuestro país ha ido evolucionando día a día y con ello nos hemos visto en la necesidad de seguir creciendo y continuar con la evolución en la que nos hemos envuelto, razón por la cual podemos darnos cuenta de que existe la figura jurídica de la expropiación, la misma que se ha sido mal utilizada por los diferentes gobiernos autónomos enfocándonos dentro de nuestra tesis por el marco de la jurisdicción será el la muy ilustre municipalidad de Guayaquil.

Cuando el gobierno autónomo expropia un bien inmueble, es por la urgencia de hacer algún tipo de obra para satisfacer las necesidades de un determinado grupo social y por ello este tema es de vital importancia, lamentablemente este conjunto de personas que termina siendo perjudicado recibe por la expropiación de su bien un precio bajo, lo cual resulta injusto.

Basándome en una investigación realizada en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, pude darme cuenta de que el precio que se le paga al propietario de un bien inmueble que será expropiado es muy bajo, en relación al avalúo catastral, el mismo que lo otorga el Municipio.

# INDICE

## Contenido

<i>REPOSITARIO</i> .....	ii
URKUND .....	iv
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE PATRIMONIALES .....	v
CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR .....	vi
DEDICATORIA .....	vii
AGRADECIMIENTO .....	viii
RESUMEN .....	ix
INDICE .....	x
INDICE DE GRAFICOS .....	xv
INDICE DE TABLAS .....	xvi
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPITULO I .....	2
Tema.- .....	2
Planteamiento del Problema.- .....	2
Formulación del Problema.- .....	3
Sistematización del Problema.- .....	3
Objetivos: .....	3
Objetivo General.- .....	3

Objetivos Específicos.-.....	3
Justificación del Problema.-.....	4
Delimitación o Alcance de la Investigación.- .....	5
Hipótesis de la Investigación o Idea a Defender.- .....	6
Variable Independiente.-.....	6
Variables Dependientes.- .....	6
CAPÍTULO II.....	7
MARCO TEÓRICO .....	7
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA EXPROPIACIÓN.....	7
LA EXPROPIACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO .....	8
ESPAÑA .....	8
ESTADOS UNIDOS.....	9
FRANCIA.....	10
COSTA RICA .....	11
CHILE .....	12
PERÚ.....	14
ÉPOCA CONTEMPORÁNEA: .....	15
NATURALEZA JURIDICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA.....	18
FUNDAMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN .....	20
1.- Teoría del Dominio Eminente.....	20
2.- Teoría de la Extensión de Dominio Público .....	21

3.- La Teoría de la limitación jurídica de la propiedad.-.....	21
4.- Colisión entre el interés particular y el público .....	21
5.- Teoría del consentimiento presunto .....	21
6.- Teoría de Krause .....	22
7.- Teoría de los fines del Estado.-.....	22
El Estado y la Potestad Expropiatoria.....	22
1.- ABLATORIAS.-.....	22
2.- EXPROPIATORIA.- .....	22
LA EXPROPIACIÓN EN LA NORMATIVA ECUATORIANA.....	23
LA EXPROPIACION COMO UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL ..	25
ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN.....	26
1.- La privación de la propiedad a su dueño .....	26
2.- La declaratoria de utilidad pública o interés social.- .....	26
3.- Cumplimiento del procedimiento señalado en la ley.-.....	26
LOS SUJETOS DE LA EXPROPIACIÓN .....	26
1.- EL EXPROPIANTE.-.....	26
2.- EL BENEFICIARIO.-.....	27
3.- EL EXPROPIADO.-.....	27
OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN.....	28
LA CAUSA EXPROPIANDI.....	29
PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN .....	30

VÍA ADMINISTRATIVA.....	31
VÍA JUDICIAL.....	31
EL JUSTO PRECIO .....	33
NEGOCIACION.....	34
INDEMNIZACIÓN.....	34
REVERSION .....	35
GRÁFICO SOBRE EXPROPIACIÓN.....	36
TIPOS DE EXPROPIACION FORZOSA .....	37
• Ocupación Temporal: .....	37
EFFECTOS QUE PRODUCE LA EXPROPIACION.....	37
CARACTERÍSTICAS DE LA EXPROPIACION .....	38
CASO PRÁCTICO JUICIO 09309-1999-179.....	40
MARCO CONCEPTUAL .....	72
MARCO LEGAL.....	75
CONSTITUCIÓN.....	75
CODIGO CIVIL .....	75
LEY ORGÁNICA PARA LA EFICIENCIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA ....	75
CAPITULO III .....	83
MARCO METODOLOGICO .....	83
MÉTODO DEDUCTIVO.- .....	83
METODO INDUCTIVO.- .....	83

TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	84
ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN .....	85
□ CUANTITATIVA. ....	85
□ CUALITATIVA. - .....	85
TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN .....	85
TÉCNICA DE DIÁLOGO.-.....	85
TÉCNICA DE LA ENCUESTA.-.....	86
ESTUDIO DE CASOS.- .....	86
3.5.- POBLACIÓN Y MUESTRA .....	86
3.5.1.- POBLACIÓN.....	86
3.5.3.- TAMAÑO DE MUESTRA DE LA POBLACIÓN DE ABOGADOS .....	89
3.5.4.- TAMAÑO DE MUESTRA DE LA POBLACIÓN DE PROCESOS DE EXPROPIACIÓN .....	90
3.6.- INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS A LOS ABOGADOS.....	93
PREGUNTA 8.-.....	100
3.7.- INTERPRETACIÓN DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS A LOS EXPERTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	101
PROPUESTA.....	106
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	109
CONCLUSIONES .....	109
RECOMENDACIONES.....	111
Bibliografía.....	112

## INDICE DE GRAFICOS

Gráfico 1.- Procedimiento Expropiatorio .....	36
Gráfico 2.- Caso Práctico.....	40
Gráfico 3.- Razón .....	41
Gráfico 4.- Identificación del Predio .....	42
Gráfico 5.- Identificación de predio .....	43
Gráfico 6.- Identificación del Predio Linderos .....	44
Gráfico 7.- Demanda .....	45
Gráfico 8.- Demanda .....	46
Gráfico 9.- Demanda .....	47
Gráfico 10.- Demanda .....	48
Gráfico 11.- Hoja de Sorteos .....	49
Gráfico 12.- Calificación de la Demanda .....	50
Gráfico 13.- Notificación.....	51
Gráfico 14.- Escrito .....	52
Gráfico 15.- Escrito .....	53
Gráfico 16.- Documentos de Identidad.....	54
<i>Gráfico 17.- Documentos de Identidad .....</i>	<i>55</i>
<i>Gráfico 18.- Documentos de Certificación de Funciones .....</i>	<i>56</i>
<i>Gráfico 19.- Reconocimiento de Firmas .....</i>	<i>57</i>
<i>Gráfico 20.- Testimonios de Protocolización.....</i>	<i>58</i>
<i>Gráfico 21.- Testimonios de Protocolización.....</i>	<i>59</i>
<i>Gráfico 22.- Protocolización de la Sentencia .....</i>	<i>60</i>
<i>Gráfico 23.- Protocolización de la Sentencia .....</i>	<i>61</i>
<i>Gráfico 24.- Documentos para Protocolización .....</i>	<i>62</i>
<i>Gráfico 25.- Solicitud de Factura.....</i>	<i>63</i>
<i>Gráfico 26.- Razón .....</i>	<i>64</i>
<i>Gráfico 27.- Sentencia .....</i>	<i>65</i>
<i>Gráfico 28.- Sentencia .....</i>	<i>66</i>
<i>Gráfico 29.- Sentencia .....</i>	<i>67</i>
<i>Gráfico 30.-Razón .....</i>	<i>68</i>
<i>Gráfico 31.-Razón de Ejecutoria.....</i>	<i>69</i>

<i>Gráfico 32.- Acta de Sorteo de Notaria</i> .....	70
<i>Gráfico 33.- Base Legal</i> .....	71
<i>Gráfico 34.-Final de la Protocolización</i> .....	72
Gráfico 35.- Formula para el cálculo de la población .....	88
Gráfico 36.- Cálculo de la Muestra .....	89
Gráfico 37.- Cálculo de la Muestra .....	90
Gráfico 38.- Expropiación como beneficio .....	93
Gráfico 39.- La Expropiación como medio para conseguir un fin .....	94
Gráfico 40.-Indemnización por Expropiación.....	95
Gráfico 41.- La Expropiación y las garantías Constitucionales .....	96
Gráfico 42.- Inseguridad Jurídica en el proceso de Expropiación.....	97
Gráfico 43.- Seguridad Jurídica para el propietario .....	98
Gráfico 44.- Requisitos para Expropiar .....	99
Gráfico 45.- Reforma al Artículo 58 LOECP .....	100

## **INDICE DE TABLAS**

Tabla 1.- Población de Abogados 2018.....	87
<i>Tabla 2.- Población de Abogados del Guayas 2018</i> .....	87
<i>Tabla 3.- Población de Abogados de Guayaquil 2018</i> .....	87
Tabla 4.- Datos Estadísticos del Municipio de Guayaquil .....	88
Tabla 5.- Matriz de Encuesta.....	91
<i>Tabla 6.- La Expropiación como beneficio</i> .....	93
<i>Tabla 7.- La Expropiación como medio para conseguir un fin</i> .....	94
Tabla 8.- Indemnización por Expropiación.....	95
<i>Tabla 9.- La Expropiación y las garantías Constitucionales</i> .....	96
<i>Tabla 10.- Inseguridad Jurídica en el proceso de Expropiación</i> .....	97
<i>Tabla 11.- Seguridad Jurídica para el propietario</i> .....	98
<i>Tabla 12.- Requisitos para Expropiar</i> .....	99
<i>Tabla 13.- Reforma al Artículo 58 LOECP</i> .....	100

## **INTRODUCCIÓN**

Nuestro país ha ido evolucionando día a día y con ello nos hemos visto en la necesidad de seguir creciendo y continuar con la evolución en la que nos hemos envuelto, razón por la cual podemos darnos cuenta de que existe la figura jurídica de la expropiación, la misma que se ha sido mal utilizada por los diferentes gobiernos autónomos enfocándonos dentro de nuestra tesis por el marco de la jurisdicción será el la muy ilustre municipalidad de Guayaquil.

Cuando el gobierno autónomo expropia un bien inmueble, es por la urgencia de hacer algún tipo de obra para satisfacer las necesidades de un determinado grupo social y por ello este tema es de vital importancia, lamentablemente este conjunto de personas que termina siendo perjudicado recibe por la expropiación de su bien un precio bajo, lo cual resulta injusto.

Basándome en una investigación realizada en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, pude darme cuenta de que el precio que se le paga al propietario de un bien inmueble que será expropiado es muy bajo, en relación al avalúo catastral, el mismo que lo otorga el Municipio.

# CAPITULO I

## **Tema.-**

“EXPROPIACIÓN URGENTE CON OCUPACIÓN INMEDIATA Y EL JUSTO PAGO”

## **Planteamiento del Problema.-**

Nuestro país ha ido evolucionando día a día y con ello nos hemos visto en la necesidad de seguir creciendo y continuar con la evolución en la que nos hemos envuelto, razón por la cual podemos darnos cuenta de que existe la figura jurídica de la expropiación, la misma que ha sido mal utilizada por los diferentes gobiernos autónomos descentralizados enfocándonos dentro de nuestra tesis por el marco de la jurisdicción será el la muy ilustre municipalidad de Guayaquil.

Cuando el gobierno autónomo descentralizados expropia un bien inmueble, es por la urgencia de hacer algún tipo de obra para satisfacer las necesidades de un determinado grupo social y por ello este tema es de vital importancia, lamentablemente este conjunto de personas que termina siendo perjudicado recibe por la expropiación de su bien un precio bajo, lo cual resulta injusto.

Basándome en una investigación realizada en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, pude darme cuenta de que el precio que se le paga al propietario de un bien inmueble que será expropiado es muy bajo, en relación al avalúo catastral, el mismo que lo otorga el Municipio.

La expropiación es un sistema que utiliza el Estado para obtener la propiedad de diferentes bienes con la finalidad de usarlos para el beneficio de la ciudadanía a cambio de una indemnización para el propietario.

Esta institución se diferencia de otras figuras jurídicas como la confiscación, la cual también está contemplada en la Constitución de la República del Ecuador y en sus leyes conexas, las mismas que permiten su efectiva aplicación de la manera correcta e idónea sin incumplir las formalidades sustanciales del debido proceso.

El pago que especifica la ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública es del 10% el mismo que no corresponde a un pago justo para los expropiados ya que este no considera las mejoras u obras muertas hechas por el propietario.

### **Formulación del Problema.-**

¿En qué medida beneficiaría al propietario un justo pago por el bien inmueble que será expropiado si se modifica los valores excedentes para el pago de dichos bienes?

### **Sistematización del Problema.-**

¿Cuál es la importancia que tiene la expropiación para la ciudadanía?

¿Se genera seguridad al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje empleada para el pago?

¿Existe inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación para el propietario del bien a expropiar?

### **Objetivos:**

#### **Objetivo General.-**

Analizar jurídicamente sobre la expropiación de bienes inmuebles, donde al propietario no se le considera las mejoras que se realizaron a la propiedad, generando la violación a los derechos y garantías constitucionales, seguridad jurídica y al debido proceso.

#### **Objetivos Específicos.-**

- Realizar un análisis jurídico y doctrinario sobre la institución de la expropiación.

- Analizar la afectación a los derechos y garantías de los particulares expropiados por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.
- Revisar la legislación nacional sobre el procedimiento de expropiación, con relación a la Seguridad Jurídica, al Derecho de Propiedad y al Debido Proceso.
- Conocer los criterios de jueces, abogados y personeros municipales con respecto a la expropiación.

### **Justificación del Problema.-**

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad determinar las reformas relativas a la situación actual del procedimiento de expropiación, precautelando la Seguridad Jurídica, el Derecho de Propiedad y las reglas del Debido Proceso, que se ven vulnerados con la actual Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, a partir de las reformas expedidas tanto en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 100, del 14 de octubre 2013, así como en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 966, del 20 de Marzo 2017.

Existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa la propiedad y los demás derechos reales existentes sobre terrenos e inmuebles, cuando la respectiva autoridad expropiante considere que existen especiales condiciones de urgencia, por lo cual cualquier propietario de bienes inmuebles puede ser objeto de expropiación por vía judicial o administrativa, si su predio resulta determinante para llevar a cabo alguna obra pública para la cual el interés general de la comunidad deberá primar sobre el interés particular de su propietario.

Sin embargo, la expropiación implica una serie de trámites administrativos y judiciales y por consiguiente el cumplimiento de un debido proceso, que debe ser oportunamente notificado a los propietarios de los inmuebles involucrados so pena de nulidad.

El presente trabajo de investigación pone de manifiesto que quienes expidieron las últimas reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, lo hicieron con total apego a intereses mezquinos por parte del Estado, sin contrastar con lo establecido en la Constitución de la República, norma suprema que prevalece sobre

cualquier otra del ordenamiento jurídico, de cumplimiento obligatorio, por lo que este trabajo tiene suficientes argumentos que responden a este vacío de conocimiento.

La Constitución de la República del Ecuador del año 2008, en su artículo 323 manifiesta lo siguiente:

“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.” (Asamblea Nacional, 2008)

Este articulado permite expropiar un bien por razones de utilidad pública o interés social y nacional, conforme lo establece la ley, los asambleístas han agregado el interés nacional como una de las razones por las cuales se puede expropiar y es ahí donde surge como interrogante la siguiente ¿Qué se entiende por utilidad pública o interés social y nacional?

Las expresiones “utilidad pública” “interés social” no son sinónimos, puesto que lo primero se entiende por aquello que resulta de interés o conveniencia para la ciudadanía en general; mientras que por el segundo entendemos que resulta de interés o conveniencia para una determinada área o grupo de ciudadanos.

Es así como el término empleado por los asambleístas de Montecristi “interés social” encaja en una repercusión de todo el país en su conjunto.

### **Delimitación o Alcance de la Investigación.-**

**El objeto de estudio de este proyecto de tesis se basa en la:** Constitución de la República del Ecuador; así mismo el **campo de acción en los** Juzgados, Unidades Judiciales, Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad del cantón de Guayaquil.

Esta investigación se delimita dentro del cantón Guayaquil, provincia del Guayas dentro del año 2018.

### **Hipótesis de la Investigación o Idea a Defender.-**

Si se reforma el Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en relación con el pago justo por la expropiación; considerándose las mejoras que su propietario realizo al inmueble, se evitaría violar los Derechos y Garantías Constitucionales; brindando al ciudadano Seguridad Jurídica.

### **Variable Independiente.-**

Constitución de la República.

Ley Orgánica Para la Eficiencia en la Contratación Pública.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Código de Procedimiento Civil

Código Orgánico General de Procesos

### **Variables Dependientes.-**

El pago justo por expropiar el bien inmueble, reconociéndosele las mejoras que presenta la propiedad inmobiliaria.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA EXPROPIACIÓN

Es importante destacar la antigüedad que tiene esta institución de forma cronológica dentro de los contextos de la historia universal, para lo cual sirve de antecedentes directos de esta institución.

Así en la antigua Roma podemos apreciar en este punto se debe hacer mención de lo que contempla el derecho romano, para lo cual se debe tomar en consideración lo manifestado por los juristas Marta Morineau e Iglesias González, quienes hacen una exposición de lo contemplado en aquellas épocas.

Los juristas en mención en su libro de Derecho Romano manifestaron lo siguiente:

*“Es el derecho de propiedad, el derecho real por excelencia es el más importante de esta clase de derechos, por ser el más extenso en cuanto a su contenido y también porque es el derecho real originario y conceptualmente fundante de los otros derechos que autorizan a actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse... conllevando con esto el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste puede proporcionar”.* (Iglesias González Roman y Morineau, 2001)

De la cita en mención podemos recalcar que el derecho de propiedad es el más importante y extenso por la cantidad de contenido que a este le rodea, por otra parte el derecho romano reglamento la propiedad privada, concediendo facultades amplísimas al que fuere propietario del uso del objeto esto es (ius utendi), y el derecho de aprovecharse de este, lo cual es (ius fruendi), así como también el derecho de disponer libremente del bien, esto es (ius abutendi); de la misma manera se estableció limitaciones para dichos derechos, como es el caso de la expropiación por causa de

utilidad pública, hecho de lo cual manifiestan los autores no se tiene mayor conocimiento de disposiciones expresas de aquella época.

Se debe resaltar que si no existe en aquella época un cuerpo legal específico que regulara esta institución, la misma probablemente constituyó una herramienta para la construcción de obras que fueren de beneficio público a lo largo del imperio romano.

Por otra parte Morineau y González, manifiestan que el derecho romano conoció una doble reglamentación sobre los derechos de propiedad, siendo la primera aquella establecida por el derecho civil o también conocida como propiedad quiritaria y la segunda que fue establecida posteriormente por el derecho honorario llamada propiedad bonitaria, que con el pasar del tiempo, logrando la fusión entre ambos derechos se crea la institución de los tiempos de Justiniano en donde se hace mención específica de la propiedad (propietas), sin distinción de ninguna clase.

## **LA EXPROPIACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO**

### **ESPAÑA**

Posterior a la caída del imperio romano y separación en Imperio Romano de oriente y de occidente, el tratadista Alfonso X el Sabio, quien ocupó el trono de León y Castilla en España regula la institución de la expropiación al darle el beneficio del sujeto expropiado de recibir una compensación económica por concepto de indemnización.

Otro hecho importante de destacar son las siete partidas de Alfonso X el Sabio, quien manifiesta lo siguiente:

*“El monumento jurídico de mayor amplitud y trascendencia de toda la historia jurídica de Castilla y española desde el punto de vista jurídico, científico y literario. Al mismo tiempo son el fundamento de siete siglos de trabajos en los que se atesoran riquísimas fuentes que si no se hubieran perdido para siempre. El Código de las Siete Partidas constituye el centro de la actividad legislativa de Alfonso X. Con ellas pone el empeño de lograr la unidad legislativa de sus reinos acabando con la existencia de innumerables fueros municipales. Siguió la misma política de su padre - allanar el camino con el Fuero Real y luego después de que hubiera un substrato común dictar un texto de carácter general*

*para todo el Reino. Con ellas el rey se olvida de unificar el Derecho a través de la legislación local y en su lugar establecer un Derecho territorial sin distinción de sitios y territorios.” (Rincon Castellano, 2018)*

Por su parte el tratadista Camilo de la Red Fernández, critica la situación que se predominaba dentro del contexto español hasta mediados del siglo XX manifestando lo siguiente:

*“Nuestros legisladores... no han comprendido la naturaleza jurídica de la expropiación forzosa. No fueron capaces de entenderla tan bien como lo hizo Alfonso X el Sabio, que en la Ley 2ª, Título I, Partida segunda no hizo definiciones, pero si captó sus motivos: “Si el Emperador oviese menester de fazer alguna cosa que se tornase a procomunal de la tierra, tenuto es por derecho de le dar ante buen cambio que valga tanto o más...”. Y añadió en la 31 del título XVIII, Partida tercera que: “Si el Rey las oviese menester por fazer dellas alguna labor o alguna cosa que fuese a procomunal del Reyno; así como si fuese heredad en que oviesen a facer castillo, o torre, o puente, o alguna cosa semejante destas... dándole cambio por ello primeramente...”. (De la Red, 2017)*

Un buen cambio que valga tanto o más define una exposición directa del derecho de la indemnización, mismo hecho que resarciera los daños a los que pudiera estar sujeto el expropiado, lo cual se diferenciaba de la confiscación en donde no se recibe pago de indemnización por el despojo en beneficio de un sujeto con poder.

## **ESTADOS UNIDOS**

En la explosión del pensamiento de la ilustración en Europa, fue Estados Unidos en América, resaltando el tratadista Juan Ramón Blanco quien manifiesta lo siguiente:

*“Los federalistas tal vez nunca habrían obtenido la ratificación de varios estados importantes si no hubieran prometido agregar una carta de derechos a la Constitución. La mayoría de las constituciones estatales adoptadas durante la Revolución incluían una declaración muy específica de los derechos de todas las personas. La mayoría de los estadounidenses pensaban que ninguna*

*constitución se podía considerar completa sin ese tipo de declaración. George Mason de Virginia tuvo a su cargo la primera y más famosa de las cartas de derechos estadounidenses, la Declaración de Derechos de Virginia, en 1776. Él y Patrick Henry habrían impedido la ratificación de la Constitución en Virginia si los federalistas no hubieran accedido a sus demandas en materia de enmiendas.” (Blanco, 2009)*

Según lo establecido en la Declaración de los Derechos de Virginia de 1776, se establece como la primera declaración en materia de derechos humanos dentro de la llamada época moderna, diez años antes de la revolución francesa, si bien es cierto este hecho no regulaba la institución de la expropiación, hasta la introducción de la “Carta de Derechos de los Estados Unidos de América” o “Bill of Rights” de 1791 cuando se amplía lo contenido en la Constitución agregando lo que serían las primeras diez enmiendas constitucionales en dicho país en especial el relativo a la defensa de la propiedad privada en su enmienda quinta.

## **FRANCIA.**

Es hasta la Revolución Francesa que el principio de indemnización como compensación es regulado y tomado como base universal en las legislaciones democráticas. Como antecedente directo en lo que a regulación expropiatoria respecta se puede tomar como base la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 la cual desarrolla en su artículo 17 el derecho a la propiedad privada como garantía inviolable salvo excepciones de la siguiente forma: “siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella a no ser cuando la necesidad pública, legalmente constatada, no lo exija evidentemente, y bajo la condición de una justa y previa indemnización”.

Por su parte en la Declaración de derechos y deberes del hombre y del ciudadano de 1793, misma que serviría de preámbulo para la Constitución francesa de 1793, se expone en lo relativo a la expropiación forzosa lo siguiente: “Artículo 19 Principio de propiedad: Expropiación por causa legal y con indemnización: Nadie puede ser privado de ninguna parte de su propiedad, sin su consentimiento, excepto en los casos de necesidad pública evidente, legalmente comprobada, y bajo la condición de una justa y

objetiva indemnización”.<sup>19</sup> Un elemento de sumo interés en este artículo es que ya que expone que la necesidad pública no solamente tiene que ser evidente, sino que además la indemnización tiene que ser objetiva, complementándola con la palabra “justa” que anteriormente existía en la declaración de 1789.

## **COSTA RICA**

En Costa Rica la expropiación legal contiene como aspectos más importantes los siguientes:

La Constitución de la República de Costa Rica en su articulado 45 primer párrafo manifiesta la protección y garantía del uso y goce efectivo de la propiedad privada a través del siguiente texto:

“La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.” (Constitución Política de la República de Costa Rica, 1949)

Lo que significa que el Estado Costarricense, con la finalidad de privar la propiedad privada de terceros, lo cual se deberá justificar con la necesidad de cubrir un fin superior, como lo es, el interés de una comunidad; la declaratoria de utilidad pública compone un requisito indispensable, mismo que deberá ser idóneo y adecuado al debido proceso, en el que el propietario tendrá la oportunidad de oponerse a los argumentos de la Administración y defender así sus intereses combatiendo la arbitrariedad del proceso a instalarse.

Para el tratadista Carlos Darío Angulo Ruíz, en la entrevista Fundamentos constitucionales de la expropiación en Costa Rica, hace referencia a la expropiación manifestando que esta deberá ser compensada; Costa Rica es uno de los pocos países que reconoce el pago por indemnización de forma previa al proceso de expropiación

“La expropiación de la propiedad privada por parte del poder público solo será calificada de tal si media indemnización (...) y en todo caso es, eso sí, requisito esencial e indispensable para que haya traspaso de la propiedad privada a manos del Estado.” (Angulo Ruiz, 2008)

## **CHILE**

Para Angelica Bañados de la revista de economía y negocios online la expropiación de una propiedad es difícil de revertir o dejarla sin efecto, debido a que se requerirá demostrar la improcedencia de la expropiación.

En la misma revista el arquitecto Alberto Arenas Pizarro explica lo siguiente acerca de la expropiación:

“Se constituye una venta forzada desde un privado al fisco, por lo que una propiedad privada pasa a dominio nacional de uso público. "Para que sea lícita se requiere la existencia de una causa de utilidad pública o de interés social o nacional debidamente calificada. Es un acto delicado en que el privado no elige la oportunidad, forma y precio de la venta".

Destaca que, si una persona se enfrenta a la expropiación de una propiedad, puede reclamar del precio unilateral fijado, oponerse, en casos excepcionales, y pedir la expropiación total. "Para que exista un decreto expropiatorio, debe haber sido considerado previamente por el fisco el financiamiento de la indemnización de todos los propietarios de bienes raíces a los que afecte dicha expropiación".

Por lo tanto, agrega, una vez designada la comisión, formada por tres peritos tasadores independientes, y efectuado el Informe de Tasación que ellos deben elaborar, con el cual se establece el monto de la indemnización provisional que se debe cancelar al propietario, puede producirse una satisfacción respecto de dicho monto o una no conformidad por parte del propietario afectado.

"En este último caso, el Decreto Ley N° 2.186 del Ministerio de Justicia que aprueba la Ley de Procedimiento de Expropiaciones prevé la posibilidad de que el propietario apele a dichos montos, para lo cual, auxiliado por un abogado, puede plantear una

demanda al fisco, en la que se señalará el monto que la indemnización debía haber tenido".

Para ello, afirma, el abogado y/o el propietario se auxiliarán de un perito tasador, quien deberá proporcionar un informe ante el tribunal respectivo en que fundamente el mayor monto, el cual no necesariamente debe coincidir con los anhelos planteados en la demanda. "Los apoderados de la institución expropiante (Serviu, municipalidad, etc.) o los apoderados del Consejo de Defensa del Estado (MOP) pueden a su vez designar un perito tasador de la discordia que ratifica o no lo señalado por la comisión de los tres peritos fiscales".

Y agrega: "Es la justicia, a través de los procedimientos de sus tribunales, la que debe resolver finalmente respecto del monto de la indemnización final que el fisco debe pagar al propietario afectado".

### **Reclamación**

Alberto Arenas sostiene que dejar sin efecto una expropiación es poco probable. Sin embargo, destaca que lo más habitual y probable es, en cambio, que los propietarios afectados soliciten la expropiación total del bien, cuando la parte residual no expropiada careciera de significación económica. "Lo anterior permitirá al abogado del propietario, en compañía de un Informe de Tasación, elaborado por un perito tasador que demuestre dicha circunstancia, plantear ante tribunales la indemnización respectiva del saldo residual no considerado en el proyecto de expropiación".

Al respecto, aclara que la expropiación puede incluir el total del inmueble o solo una parte de él. "Dependerá de las necesidades de superficies territoriales que haya definido el proyecto de interés social o nacional".

En relación con el plazo que tiene el propietario para oponerse a la expropiación, precisa que este dispone, desde la fecha en que se le comunica el monto y las características de la expropiación, de 30 días para oponerse al monto de la indemnización provisional, "lo que no impide que, por intermedio de su abogado, proceda a cobrar el monto de indemnización provisional".

## **Indemnización**

El monto de la indemnización provisional lo define la comisión de tres peritos tasadores designados por el fisco, los que determinan el valor según cuatro aspectos que pudieran estar afectando la expropiación: terreno, edificaciones, plantaciones y "otros" o, más bien, obras complementarias. "La sumatoria de la tasación de cada uno de estos aspectos provoca el monto de la indemnización provisional que el fisco cancela al propietario afectado por la expropiación", precisa Arenas.

Agrega que el decreto de ley establece que la indemnización solo debe incluir el daño emergente, es decir, el daño directo que provoca la expropiación, lo que implica que el daño indirecto, el lucro cesante, no debe ser determinado por los peritos fiscales, lo que genera de manera frecuente demandas al fisco por este concepto. "Los representantes de los organismos fiscales disponen de un bajo margen porcentual para negociar un aumento de la indemnización, motivo por el cual es una vía poco empleada. El plazo disponible para este tipo de acuerdo es de 30 días después de la fecha de toma de posesión del inmueble expropiado". (Angélica Bañados, 2016)

## **PERÚ**

En el diario oficial del bicentenario el Director de Inmoblex Miguel Cavero Velaochaga citando a Antonio Azuela quien manifiesta lo siguiente

“La expropiación es la institución legal que permite a los Estados adquirir la propiedad contra la voluntad de su propietario con el objetivo de cubrir propósitos de interés general y, tradicionalmente, ha sido considerada como herramienta fundamental de las políticas de suelo”. (Velaochaga, 2019)

En el mismo artículo se cita la ley de expropiación a través del siguiente texto:

“D. Leg. N° 1192. Dicha norma también fija la posibilidad de que el Estado adquiera el inmueble “identificado como necesario” a título oneroso haciendo una oferta previa (de adquisición formal) al propietario que incluya una forma de

compensarlo por el perjuicio que le generará, quedando la expropiación como una figura residual.

Según el acápite 4.4. del artículo 4 de dicha norma, la expropiación es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada solo por ley expresa del Congreso a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, gobiernos regionales o gobiernos locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución y las reglas establecidas en ese decreto legislativo.

La Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles presenta innovaciones, como por ejemplo disponer que las obras de infraestructura que regula la ley no solo se refieran a proyectos de inversión pública o pública privada, sino también a mecanismos de promoción de inversión privada creados o por crearse, o que la adquisición de inmuebles se podrá realizar por trato directo en forma previa o posterior a la ley autoritativa.

El artículo 20 fija los procedimientos para el trato directo mediante la remisión de una Carta de Intención de Adquisición, que deberá contener la tasación (a valor comercial) y otros requisitos previstos en el inciso 20.2 del referido artículo. La norma prevé que la inscripción de propiedad se pueda realizar sin acreditar tracto sucesivo registral; autoriza pagos anticipados hasta por 50% del valor del inmueble, para evitar dilaciones, fija causales específicas para cuestionar una expropiación en vía arbitral o judicial, que pueden referirse al valor de tasación y otros.” (Velaochaga, 2019)

## **ÉPOCA CONTEMPORÁNEA:**

La misma nace directamente a partir de los acontecimientos de la revolución americana y francesa. El mundo a partir del siglo XIX y XX sufre una serie de transformaciones. No se puede negar ni ocultar que la influencia de pensadores como Marx y Engels tuvo un impacto directo sobre las políticas de determinadas naciones. Es el caso de la revolución bolchevique en el año de 1917 transforma y conmociona a la sociedad rusa

al cambiar radicalmente la forma de percepción de la propiedad privada, así también la tambaleante república de Weimar en Alemania o la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos o de Queretaro de 1917 que corona los acontecimientos de la revolución mexicana con un fuerte contexto social y que a la vez regula la prohibición a la confiscación y la expropiación forzosa, pretenden reivindicar los derechos de los oprimidos ante la explotación de las antiguas clases poderosas. Algunos de los casos con consecuencias funestas como en el caso de la República de Weimar cuyo gobierno sumamente debilitado económicamente por las sanciones que impusiera en su momento el Tratado de Versalles, consecuencia de su derrota en la primera guerra mundial, hizo que el proyecto de Estado social de Weimar fracasara, tomando Adolfo Hitler las riendas del poder en 1933 después de un proceso turbulento y violento, dicho sujeto iniciaría la Segunda Guerra Mundial comprendida entre 1939 y 1945 destruyendo buena parte del mundo en nombre de la supremacía de la raza aria, así como la implementación de proyectos de apropiación y retención del llamado espacio vital o “Lebensraum”.

La decadencia de derechos, garantías y libertades, de la misma manera que la concentración de poder en una sola persona, quienes dieron origen al Estado de Derecho en contraposición al Estado Absolutista, dejando de lado las prácticas ilegales e ilegítimas, dando lugar a protección de los individuos.

Con el inicio de la Revolución Francesa y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 se reconocen y garantizan por primera ocasión los derechos individuales y colectivos de las personas.

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 reconoce en su articulado 2 derechos naturales e imprescriptibles de las personas, la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión, tal como “*LOCKEY (El Contrato Social) expuso por medio de la filosofía individual que la propiedad y la libertad son derechos originarios del hombre, consustanciales a su persona desde su nacimiento, y por ende, indelegables*”. (Rojas Franco, 2007)

Consiguientemente, con el fin de garantizar el derecho a la propiedad de cada persona la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en el articulado 17 se establece los requisitos para realizar una expropiación:

*“Artículo 17.- Por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa indemnización”.* (Asamblea Nacional Constituyente Francesa, 1789)

Este articulado manifiesta que para que proceda la expropiación se deberá contener como requisitos esenciales los siguientes:

- 1.- Que la causa sea la necesidad pública.
- 2.- Que la necesidad pública sea calificada por una ley.
- 3.- Que la indemnización sea justa y previa.

Pues una vez visto estos requisitos esenciales, podemos darnos cuenta de que aún en la Revolución Francesa se consideraba a la propiedad como un derecho sagrado e inviolable, razón por la cual únicamente se admite la privación del mismo, cuando existía causa de utilidad pública y se procedía al correspondiente pago de una indemnización.

Para el tratadista, Efraín Pérez, manifiesta que el articulado antes mencionado consagra un principio ya desarrollado en la normativa jurídica manifestando lo siguiente:

*“MORAND-DEVILLER en el Derecho Romano se manifestaba la necesidad de obligar a los particulares a la cesión forzada de sus bienes; que procedía cuando se revelaba imposible el arreglo amigable y lo exigía el bien público común (...), además cita una ordenanza real francesa de 1338, sobre la expropiación y la indemnización”.* (Pérez, 2009)

Dentro del derecho público la institución de la expropiación ha constituido uno de los medios de acción más importante que el Estado ha usado para obtener bienes a través de los tiempos, por lo cual esta institución ha tenido que ser regulada en la ley, logrando evitar el abuso de poder del Estado.

*“Fue Napoleón quien, en Ley de 8 de marzo de 1810, precisó las fórmulas procesales de defensa de la propiedad inmueble frente a los desamparamientos que organizaban de defensa de la propiedad inmueble frente a los*

*desapoderamientos que organizaban las obras públicas, diseñando por vez primera la expropiación forzosa”. (Parada, 2012)*

De igual manera Napoleón en el año 1810 dio origen a los procedimientos de expropiatorios, sean estos administrativos y judiciales, con el fin de otorgar garantías a todos los propietarios manifestando el tratadista Ramón Parada lo siguiente:

*“... no permitió la cesión forzosa de la propiedad, sino por sentencia judicial recaída en un proceso de naturaleza civil”. (Parada, 2012)*

*“En esencia, pues, el procedimiento expropiatorio tiene en Francia dos fases: una primera de carácter administrativo, que comprende tanto la declaración de utilidad pública como la necesidad de la ocupación, y otra, rigurosamente judicial ante juez civil, constituida por la determinación del justiprecio y la declaración de la transferencia de la propiedad”. (Parada, 2012)*

Posterior a este hecho la Constitución Mexicana del año 1971 manifiesta en su articulado 27 lo siguiente:

*“Artículo 27.- Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.” (Valencia Salazar, 1975)*

Es por ello por lo que cabe recalcar que a partir de la Revolución Francesa y de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, la expropiación ha sido regulada a nivel constitucional con la finalidad de garantizar los derechos de propiedad, dejando ver que nadie podrá ser privado de sus bienes sino incurren en los requisitos antes mencionados.

## **NATURALEZA JURIDICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA**

La potestad expropiatoria de la Administración es una de las más duras ya que está consiste en despojar a determinados sujetos de sus bienes (inmueble) y derechos; una potestad que no tenemos los sujetos particulares.

En la historia esta potestad es muy antigua, en la edad media regía el derecho natural, el cual sería el que los reyes y faraones, quienes ejercían sobre sus súbditos, como amo y señor de sus tierras; de esta manera a pesar de la presencia de propiedades privadas, el dominio emergente de ellas era del Rey o Faraón de dichas tierras; mientras que a la persona le correspondía únicamente el dominio útil.

Este concepto antiguo pierde su fuerza al aparecer la revolución francesa, ya que con ella inicia el derecho a libertad, el derecho a la igualdad y el derecho a la propiedad privada, en los Derechos del Hombre y Ciudadano este derecho surge como sagrado e inviolable, por lo cual si se requiere expropiar el bien inmueble se deberá de indemnizar a aquel que tenía la propiedad de dicho bien.

La etapa de la Democracia reconoce también el derecho a la propiedad, mismo que estaría reconocido en el articulado 62 de la Constitución de 1978, en el cual se habla sobre la expropiación, manifestando lo siguiente:

*“Art. 62.- Para fines de orden social, determinados en la Ley, el sector público, mediante el procedimiento y en los plazos que señalen las normas procesales, podrá expropiar previa justa valoración, el pago e indemnización, los bienes que pertenezcan a los otros sectores. Se prohíbe toda confiscación.”* (Congreso Nacional, 1978)

Esta potestad se encuentra sujeta al principio de legalidad, lo cual nos lleva al hecho de regular al marco legal y a su vez delimitar los casos en los que se pueda hacer uso de esta potestad, por lo cual, tendremos diversas normativas legales que nos hagan ver como se deberá ejercer esta potestad sin perjudicar a las partes que intervendrán en el proceso de expropiación.

Si hablamos de procedimiento, este será general y guiado estrictamente por las leyes, sin cabida a las diferentes potestades de las Comunidades Autónomas.

Como ya se ha dicho esta potestad es administrativa, pero si bien es cierto entrando ya en materia existen expropiaciones que no son administrativas, por el hecho de ser legislativas, mismas que vienen reguladas expresamente en la ley; es decir, las expropiaciones de esta clase no son activadas por la administración una vez que se

cumplieren los requisitos y establecido en el proceso, sino que se activarán por la determinación de una ley específica.

Es necesario hacer mención en que además de los procesos ordinarios, existen procedimientos urgentes para la expropiación, en los cuales, la administración, por el hecho de ser urgente, puede ocupar el bien a expropiar antes de valorarlo, tasarlo e incluso hacer el respectivo proceso ordinario de expropiación antes de la ocupación de dicho bien.

Si se llegare a incumplir el procedimiento, este acarreará consecuencias importantes para la Administración, por lo cual dicho hecho estará sujeto al principio de legalidad, la urgencia de la necesidad de ocupación del bien a expropiar deberá ser demostrada y también estará sujeta al principio de legalidad, siempre que este hecho se encuentre debidamente justificado.

## **FUNDAMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN**

Con respecto a este hecho se han elaborado innumerables teorías, entre las más importantes de destacar son las siguientes:

**1.- Teoría del Dominio Eminente.-** Esta teoría se ha difundido y ofrecido los argumentos más sólidos, y sostiene que la expropiación encuentra su fundamento en la Soberanía del Estado, quien le permite disfrutar del dominio de los bienes existentes en su territorio, por lo cual, el poder de quitar la propiedad privada de un individuo cuando el interés de una comunidad así lo exigiere, por lo cual es considerado un derecho de superioridad.

Este derecho, se sitúa por encima de cualesquier otro, este constituye un derecho eminente (*ius eminentis*), que referido a la propiedad se lo conoce como *dominium eminentis* (dominio eminente).

Entre las críticas que se han planteado en torno a esta teoría, el tratadista argentino Bielsa, sostiene lo siguiente:

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

Donoso Solar, citado por Max Arias, señala:

*“... esta teoría se derrumba desde su base, pues al confundir una institución política, la soberanía, con otra de índole netamente privada, como es la propiedad, se atenta contra los más elementales principios jurídicos”.* (Arias, 2006)

**2.- Teoría de la Extensión de Dominio Público.-** Esta teoría es conocida como Teoría de las reservas, misma que sostenida por el tratadista HUC, sostiene su fundamento de manera especial en la propiedad colectiva primitiva, la tribu en allemend en Alemania y Mir en Rusia, o en una extensión del dominado “dominio público del Estado”.

**3.- La Teoría de la limitación jurídica de la propiedad.-** La enciclopedia Omeba, en forma acertada sostiene lo siguiente:

*“Esta se estrella contra la réplica que frecuentemente se le ha esgrimido, de que, más que una explicación del fundamento y justificación del principio es una consecuencia tan solo”.*

**4.- Colisión entre el interés particular y el público.-** Entre los conflictos de los intereses y derechos particulares y sociales, siempre prevalecerán los últimos, la sociedad o comunidad siempre tendrá las de ganar ante el Estado y se antepondrá los derechos de la comunidad ante los de un particular.

**5.- Teoría del consentimiento presunto.-** esta teoría es sostenida por el tratadista hispano Santamaría de Paredes, quien afirma que el Estado tiene establecido entre sus leyes la expropiación; por lo cual, el ciudadano de ese Estado a él se acoge y de él se beneficia, aceptando de forma expresa la limitación de su propiedad que supone la expropiación.

**6.- Teoría de Krause.-** Denominada de esta manera por Krausista, nombre del autor de la misma, algunos de los bienes particulares según ella son indispensables para el cumplimiento de los fines del interés social.

**7.- Teoría de los fines del Estado.-** Esta doctrina es moderna y descarta las interpretaciones filosóficas y jurídicas, también cree hallar la justificación de la expropiación en los fines mismos del Estado, siendo uno de ellos el bienestar común de la sociedad.

### **El Estado y la Potestad Expropiatoria**

Para el Dr. Andrés Castillo Aucancela, la expropiación tuvo mucho auge con la promulgación de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, misma que reformo el articulado 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el mismo que norma la adquisición de bienes inmuebles por parte de las instituciones públicas a través de la declaratoria de utilidad pública.

La reforma antes mencionada provoco inseguridad en la ciudadanía, ya que al articulado original se le adicionaron nueve numerales más, para lo cual es necesario comprender que el Estado cuenta con diferentes potestades para el cumplimiento de sus fines, las cuales son:

**1.- ABLATORIAS.-** Se caracterizan por privar o eliminar de un determinado derecho a una persona particular, en aras del bien común de una sociedad.

**2.- EXPROPIATORIA.-** Se caracteriza por privar de manera coercitiva de la propiedad de un bien a su dueño o propietario siguiendo determinado trámite judicial y pagando una indemnización única en dinero.

El fundamento de poder expropiar un determinado bien inmueble, ha sido ya explicado por varios tratadistas, en sus diferentes teorías, pero según el tratadista argentino Juan Carlos Cassagne en su libro de Derecho Procesal Administrativo hace mención a varias teorías entre las que nos pareció de vital relevancia la del dominio eminente, que establece:

*“... esta potestad es un atributo inherente a la soberanía del Estado, por medio de la cual, el Estado reasume su rol de dueño del territorio.”*

(Cassagne, 2006)

Y la teoría, con respecto al fundamento de la expropiación encontrada en la misma obra jurídica que hace mención de lo siguiente:

*“... su fundamento se encuentra en la obligación que tienen los particulares de contribuir al bien común; así, se imponen determinados sacrificios a través de mecanismos sustitutivos como la indemnización.”*

(Cassagne, 2006)

Una vez revisado que la potestad expropiatoria, es de naturaleza Estatal, podemos hacer referencia de que está es necesaria para el cumplimiento de los fines establecidos por el Estado, para la realización de las diferentes obras que serán de bien común para la ciudadanía en general, el Estado se encarga de expropiar determinado bien inmueble con la justificación de que este será de mera utilidad pública.

## **LA EXPROPIACIÓN EN LA NORMATIVA ECUATORIANA**

Debemos de considerar que esta institución es muy antigua, como ya se lo ha mencionado tiene sus raíces en la edad media cuando el Rey o Faraón tenía la potestad sobre todas las tierras bajo su dominio, aun cuando estas fuesen privadas la potestad o la voluntad del rey sobre el dominio de dichas tierras prevalece; muchos siglos después, surge la revolución francesa en esta surgen los derechos de igualdad y de libertad, es en esta época que el derecho a la propiedad privada toma su fuerza y empieza a surgir con beneficio de los más necesitados considerándose como inviolable.

Dentro de la palabra expropiación podemos hacer mención de los siguientes juristas que hablan sobre el tema.

En primer lugar, tenemos a DROMI, quien define la expropiación como:

*“...el instituto de derecho público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única.” (DROMI, 2004)*

Los tratadistas García y Fernández quienes califican a la institución de la expropiación de la siguiente manera:

*“sacrificio de las situaciones patrimoniales de los administrados... “un sistema de garantías”... necesidad pública evidente; constatación por la Ley de ese caso límite; indemnización, que además debe ser justa en su cuantía, ha de ser hecha efectiva precisamente de manera previa, como condición misma del desamparamiento” (GARCIA DE ENTERRÍA Y TOMAS RAMÓN FERNANDEZ, 2004)*

De la misma manera tenemos la opinión del profesor Carlos Pachón Lucas, quien manifiesta que la expropiación es una operación iniciada por el Estado con la única razón de dar o generar un beneficio a la ciudadanía manifestándolo de la siguiente manera:

*“la operación jurídica promovida por el Gobierno o entidad pública competente, fundada en razones de utilidad pública e interés social definidas por el legislador, por la cual se transfiere de manera unilateral la propiedad de un bien a su favor para fines oficiales o comunitarios. La expropiación implica el reconocimiento de una indemnización previa, la que se fija de acuerdo al valor comercial del bien...” (Pachón Lucas, 2002)*

De lo ya analizado por los juristas antes mencionados podemos darnos cuenta de que esta institución es en esencia una figura jurídica vanguardista creada por el legislador para tutelar al Estado y beneficiar a las diferentes gestiones públicas que este desarrolla como parte de los derechos subjetivos que mantiene, por lo cual, es necesario considerar los casos en los que procede expropiar un bien.

Se deberá considerar en primer lugar la decisión del Estado, misma que nace de la actividad pública que es regulada como única y exclusiva de la ley, en segundo lugar, será porque afecta a uno de los derechos establecidos en la Declaración Universal de los

Derechos Humanos en el articulado 17 el cual es el derecho que tiene una persona a la propiedad.

De las definiciones que analizamos en párrafos anteriores podemos concluir con el hecho de que esta institución consiste en un medio de acción por parte del Estado, hace realidad el cumplimiento de las políticas públicas de servicio a la ciudadanía, fundada en razones de utilidad e interés social, a través de la cual se realiza una transferencia unilateral de la propiedad de un bien a su favor para el servicio único y exclusivo de la ciudadanía.

La expropiación implica un procedimiento especial, lo cual culmina con una indemnización al propietario de dicho bien, si esta institución no existiera se vieran truncadas y afectadas varias obras y proyectos que benefician al resto de la ciudadanía, por lo cual se amerita que sea adecuada y eficientemente normada y regulada por el Estado.

## **LA EXPROPIACION COMO UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL**

Como se ha señalado anteriormente, la expropiación es un derecho del Estado y de las instituciones públicas para tomar el dominio de un bien particular, se constituye como fundamento de expropiación forzosa de tal modo que la potestad expropiatoria de la Administración Pública es justificable, desde el inicio de la necesidad de sacrificar el interés particular de un individuo por el interés colectivo de una comunidad; por lo cual la utilidad pública se entiende como

Todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado; o, con mayor amplitud, para la humanidad en su conjunto.

El interés social para los efectos de la expropiación por el contrario es todo aquello que resulta de interés para la colectividad o un determinado grupo de individuos.

## **ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN**

De la definición dada por el tratadista Roberto Dromi, podemos darnos cuenta de que es potestad exclusiva del Estado, privar de manera forzosa de la propiedad de un bien al titular, siempre y cuando su fin sea el servicio público, hecho para lo cual se deberá seguir un procedimiento legal especial, tal como lo ordena la legislación civil.

Dentro de esta institución podemos encontrar los siguientes elementos fundamentales:

**1.- La privación de la propiedad a su dueño.-** Esto es, la pérdida efectiva del poder de disposición sobre determinado bien, lo cual únicamente provoca la pérdida de ciertas características del dominio patrimonial.

**2.- La declaratoria de utilidad pública o interés social.-** Esto es, para el tratadista ecuatoriano, Efraín Pérez señala que de forma genérica se alude en la expropiación a las causales “utilidad pública” o de “interés social”. La expropiación se relaciona con la obra pública y con el funcionamiento del servicio público, por ello la denominación de utilidad pública. Debe tenerse muy en cuenta que el servicio público se relaciona de una manera inseparable del dominio público.

**3.- Cumplimiento del procedimiento señalado en la ley.-** Esto es, que se deberá seguir las vías judiciales ya establecidas en la ley como son el procedimiento ordinario en caso de desacuerdo y el procedimiento voluntario cuando existiere un acuerdo pactado entre las partes.

## **LOS SUJETOS DE LA EXPROPIACIÓN**

Cuando hacemos referencia a los sujetos que intervienen o que son parte de una expropiación, podemos hacer la diferencia entre tres que son:

**1.- EL EXPROPIANTE.-** Es el titular de la potestad expropiatoria, son aquellos entes públicos territoriales del Estado (GAD’s Municipales, Provinciales), por lo tanto las personas particulares, ni aquellos entes públicos no

territoriales tienen esta potestad, por lo tanto el órgano facultado para realizar expropiaciones serán los delegados del Gobierno, El Alcalde.

Para el tratadista Solano, Jairo Enrique en su libro La Expropiación administrativa - judicial - excepcional - sui generis: tratado teórico – práctico el sujeto activo es:

*“Dado que el fundamento de la expropiación es la prevalencia del interés general sobre el bien privado o particular, y su sustento son los motivos de utilidad pública, el titular es el Estado, en quién, como sujeto activo originario, reside la titularidad de la potestad expropiatoria, que ejerce por conducta de ciertas entidades estatales, como sujeto activo derivado, determinadas por la ley”.*(Solano Sierra, 2004)

**2.- EL BENEFICIARIO.-** El o los beneficiarios son la ciudadanía, este grupo representa el interés público o social cuya obtención de la Administración es el fin con el que se expropia un determinado bien; es aquel o aquellos que adquieren o reciben la cosa expropiada; o a su vez, aquel o aquellos que disfrutan de los derechos expropiados.

La condición de beneficiario deberá estar determinada en la normativa legal correspondiente, si se tratare de una expropiación por causa de utilidad pública, el beneficiario será siempre una entidad pública o concesionarios privados de obra o servicio público; si la expropiación fuere por causa de interés social el beneficiario será una persona física o jurídica, lo cual dependerá únicamente de la ley especial que lo determine.

**3.- EL EXPROPIADO.-** El expropiado será el titular de los bienes que serán objeto de expropiación, quien tendrá el derecho de participar como interesado principal dentro del procedimiento expropiatorio, así como a recibir la indemnización correspondiente que se determine dentro del proceso expropiatorio.

La situación de expropiado no es personal, es real en virtud del título que le hace acreedor de un bien o derecho que será expropiado, tendrán calidad de expropiados aquellos titulares de cualquier derecho real, interés patrimonial,

económico que pese sobre el bien que será el objeto de la expropiación dentro de un proceso expropiatorio.

Para ser reconocido como expropiado dentro de un procedimiento expropiatorio deberá tener inscrita la titularidad del bien inmueble o del derecho que le corresponda en los registros públicos; en caso de incomparecencia o de que el titular fuere desconocido, incapaz sin tutor, bienes o derechos estuvieran en litigio el interés del expropiado será definido por el Juez dentro del proceso expropiatorio.

Para el tratadista Villegas Besavilbaso, citado por la Dra. Karolina Pinto, en su tesis El procedimiento administrativo de expropiación de bienes inmuebles en el derecho público ecuatoriano de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en pág. 39

*“El sujeto pasivo de la relación jurídica de un proceso de expropiación es el titular del bien o derechos afectado puede ser una persona natural o jurídica de carácter privado o público, el que consta en los libros del registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito como dueño al cuál se delimitará el derecho de la propiedad por la declaratoria de utilidad pública o interés social a cambio de una justa indemnización”.* (Pinto Guerra, 2011)

## **OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN**

El dominio eminente (eminent domain) es una potestad del Estado independiente, este es un atributo de la soberanía, por lo cual, una vez reconocido el hecho podemos ver que se puede afectar una gama amplia de bienes o derechos de naturaleza patrimonial, en la actualidad debido a la privación de intereses patrimoniales legítimos, se habla de una expropiación de derechos más que de los bienes.

Pueden ser objeto de expropiación los siguientes:

- Estado.
- Las Administraciones.

- Estados y Entidades Extranjeras.
- La Iglesia previa audiencia y descalificación canónica en caso de bienes sagrados.

Se hace referencia al objeto y contenido de la expropiación, es decir, aquello sobre lo que recae, debiendo hacer mención de la ley de expropiación forzosa de 1879, la cual marcaba como objeto de esta únicamente los bienes muebles, mientras que la actual lo amplía a bienes muebles y en general a cualquier forma de propiedad privada, derechos e intereses patrimoniales legítimos.

De manera concreta, se establece en el contenido la privación de la propiedad o de cualquier derecho o interés patrimonial que en determinado momento la Administración considere necesario para lograr la satisfacción del bien común declarándolo de utilidad pública o de interés social, por lo cual, la privación del derecho sobre este bien consistirá en la expropiación de este.

## **LA CAUSA EXPROPIANDI**

Esta causa tiene como finalidad la expropiación de un determinado bien, mismo que justifica el despojo o sacrificio de un bien o derecho a favor del interés general que la Administración representa.

En este sentido, hay que decir que se ha ampliado considerablemente la causa expropiandi, ya que en las Leyes del siglo XIX y comienzos del XX sólo se admitía la utilidad pública, pensando en las grandes obras públicas como redes de ferrocarriles, presas, puentes, etc. Así, con la evolución del Estado hacia el Estado Social se admitirá no sólo la utilidad pública sino también el interés social, debido a que el nuevo Estado buscaba la dignificación de la vida de los ciudadanos, dejando de aplicar el principio de intervención mínima. Además, la utilidad pública también ampliará su concepto entendiendo por tal las exigencias del funcionamiento de la Administración, tanto obras públicas como servicios públicos, o de sus concesionarios.

Por otro lado, la causa debe imponerse durante todo el procedimiento ya que, de cesar la vinculación a este destino se dará lugar a un derecho de retrocesión o reversión a favor del expropiado, como señalan los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa,

consistente en la devolución de los bienes y derechos patrimoniales al expropiado ya que la causa que motivó tal expropiación ha desaparecido.

En cuanto a los requisitos de esta causa ha de señalarse como regla general su disposición por Ley, como establece el artículo 9 de la Ley, si bien el Tribunal Constitucional en sentencia de 2 de diciembre de 1983, el llamado caso RUMASA, declaró que tal exigencia no se refiere a ley formal pudiendo extenderse a un Decreto-Ley, siempre que se reúnan los requisitos del artículo 86.1 de la Constitución. Además, hay casos en los que se reconoce implícitamente, como al aprobar planes de obras y servicios del Estado y demás entes territoriales, al hacer un reconocimiento genérico de la utilidad pública remitiendo su concreción al Consejo de Ministros o respecto a bienes inmuebles que precisen las empresas declaradas de interés preferente, como señalan los artículos 10 a 14 de la Ley de Expropiación Forzosa.

El Tribunal Supremo también se ha pronunciado respecto al reconocimiento implícito de la causa expropiandi, señalando que la sola mención de un bien o derecho de contenido patrimonial en un plan de obras o servicios es suficiente para considerar que hay un reconocimiento implícito de la causa. También lo ha admitido en los decretos que declaren determinados conjuntos artístico-arquitectónicos como bienes de interés cultural o para todo bien que se mencione en un plan urbanístico, como señala el Plan General de Ordenación Urbana.

Pueden ser objeto de expropiación: el Estado, cualquier Administración, Estados o entidades extranjeras. Incluso la Iglesia, previa audiencia y previa descalificación canónica en caso de bienes sagrados.

## **PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN**

La Administración encargada de expropiar tiene dos formas de realizar dicho acto, logrando que este procedimiento sea por causa de utilidad pública o por interés social, la primera se realizará por vía administrativa; mientras que la segunda se hará por la vía judicial.

## **VÍA ADMINISTRATIVA.**

Un proceso expropiatorio empieza en el ámbito administrativo, una vez dada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, proporcionado por la máxima autoridad administrativa, quien solicita la declaratoria de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada o pública con el objetivo de cumplir con el bienestar de una determinada comunidad.

Para este acto se deberá notificar al propietario de dicho bien que será expropiado con la finalidad de llegar a un acuerdo en una negociación directa, la cual no podrá excederse de un plazo de 90 días para acordar el monto de la indemnización que le corresponderá al propietario si se llega a un acuerdo beneficioso para el mismo el proceso llegará a su fin, sometiéndose a lo que se establece en la Ley Orgánica Servicio Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP).

Para aquellos casos en los que la declaratoria de expropiación fuere solicitada por los municipios se tendrá que someter a las reglas procesales del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) desde los articulados 446 hasta el articulado 459, en los cuales se establecen los procedimientos de expropiación, la que posteriormente será un análisis de la materia expropiatoria en la vía administrativa.

## **VÍA JUDICIAL.**

La vía judicial se aplicara cuando no sea posible llegar a un acuerdo con el propietario del bien a expropiar y la entidad expropiante, misma que deberá iniciar el proceso judicial en contra del expropiado o dueño del bien o de la persona quien tenga derechos sobre la propiedad que está siendo objeto de expropiación para lo cual se deberá someter a lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), Código Civil (CC), con la finalidad de que sea un Juez, quien establezca el valor de la indemnización que le corresponderá al propietario del bien por la afectación que la expropiación le causara, la misma que se efectuara por los siguientes procedimientos:

- **Procedimiento Voluntario.-** El procedimiento voluntario es aquel en que las partes se sientan a dialogar hasta llegar a un acuerdo en común con el pago del valor del bien que se expropiara, el valor de este no será mayor al establecido en el catastro municipal, sin embargo, este podrá aumentar a un 10% según la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública del costo del avalúo, una vez llegado a un acuerdo las partes se comprometen con el pago del dinero por el bien y a su vez a la entrega del bien inmueble.
- **Procedimiento Ordinario.-** Es aquella que se muestra como resultado de una fallida negociación voluntaria, sea esta por las siguientes razones
  - 1.- Negación del propietario.
  - 2.- Silencio del propietario.
  - 3.- Incumplimiento de la negociación acordada.

Toda vez que se ha dado uno de estos tres factores antes mencionados se inicia un procedimiento judicial a través de la vía ordinaria con una demanda ante un juez de lo civil, este procedimiento finaliza con una sentencia otorgada por el mismo juez de la materia competente, dentro de la sentencia emitida por la autoridad competente se ordena la adquisición de manera forzosa del bien inmueble en beneficio de la institución pública que demostró la necesidad de utilidad pública de dicho inmueble conforme a las leyes ecuatorianas como son la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico General de Procesos (COGEP), Código de Procedimiento Civil (CPC), Código Civil (CC), Código orgánico de organización territorial autonomía descentralización (COOTAD), Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, un ejemplo de este hecho es el obtenido del caso número 09309-1999-0179 llevado en el Juzgado Noveno de lo Civil del Guayaquil teniendo como actor al Municipio de Guayaquil y como parte expropiada el Sr.

Francisco Vélez Castro en el cual el Juez Ab. Pedro Veloz Vargas resuelve lo siguiente: “Se admite a trámite la demanda y el allanamiento a la demanda. Consecuentemente se declara que los \$18'360.000,00 es el precio del área de terreno especificada en el último considerando, para que sirva de título de dominio a la Municipalidad de Guayaquil, la presente resolución se protocolizara e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón de Guayaquil, entréguese la suma de dinero al propietario Francisco Castro, con las formalidades legales y constancia de autos...” (Juzgado Noveno, 1999)

## **EL JUSTO PRECIO**

De no existir un acuerdo entre la Administración y el expropiado, se sigue con el procedimiento de fijación del justo precio con expedientes para cada propietario. Durante un plazo preestablecido la administración le permite al expropiado presentar sus valoraciones, y tomando estas como base podrá: Aceptar la valoración de los propietarios, con ello queda fijado el justiprecio definitivo, y procederá a su pago. 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 (básicamente tribunales provinciales).

El Tratadista Guillermo Cabanellas Torres en su diccionario jurídico elemental manifiesta que la justa valoración es:

“Estimación o fijación del valor de las cosas. Justiprecio” (Cabanellas Torres, 1993)

Uno de los aspectos relevantes sobre el pago de un justo precio es el porcentaje que se puede pagar por sobre el avalúo catastral establecido el cual es del 105 según la ley orgánica para la eficiencia de la contratación pública, la cual rige de la actividad administrativa de los Gad's Municipales; esta misma referencia la hace el Dr. Nelson López Jácome quien manifiesta lo siguiente:

“Las Municipalidades por tener su ley especial no es aplicable la Ley de Contratación Pública en cuanto al avalúo de la propiedad de la zona urbana,

correspondiéndole al jefe o Director de Avalúos y Catastros efectuar dicho avalúo, de conformidad con el artículo 316 (313 actual) de la Ley de Régimen Municipal. La Ley de Contratación Pública es especial respecto de las otras instituciones de la administración pública, criterio que es compartido por la Procuraduría General del Estado” (López Jácome, 2007)

## **NEGOCIACION**

El primer medio al que recurren el expropiante y el expropiado o beneficiario será una negociación, lo cual consistirá en llegar a un acuerdo sobre el monto de la indemnización recibida por la expropiación del bien, este procedimiento no podrá exceder de un tiempo máximo de 30 días y no podrá exceder del 10% sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se cancela el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en caso de obras de construcción, para que proceda la ocupación del bien de forma inmediata se deberá realizar el pago o consignación de forma previa y si no existiere un acuerdo el retiro del valor que se hubiere consignado por parte del expropiado, podrá requerirse dentro del momento del juicio de expropiación y este no perjudicará la impugnación de la propuesta.

## **INDEMNIZACIÓN.**

Para el tratadista Daniel Peñailillo Arévalo, citado por Seguel Lizana en su tesis “Análisis Contemporáneo de la Institución Jurídica de la Expropiación” de la Universidad Andrés Bello manifiesta lo siguiente:

*“Es aquella suma de dinero que el expropiado recibe por el bien de cuyo dominio se le priva y por los perjuicios que se le causan”.* (Seguel, 2013)

Mientras que para el tratadista Manuel Núñez citado por Von Hausen en su tesis de Derecho de Propiedad y Expropiación hace referencia al siguiente texto:

*“El equivalente económico que compensa o subroga la pérdida que experimenta el patrimonio del individuo con ocasión de la expropiación”* (Von Hausen, 2008)

El elemento primordial para una expropiación es la indemnización, lo cual es el pago o compensación que se le da al expropiado por los derechos de propiedad que tiene sobre determinado bien; si este pago o indemnización no se realizara por parte de la Administración se estaría hablando de otra figura jurídica como es la confiscación de bienes.

Para el pago de la indemnización se deberá de basar en un informe técnico realizado por la Dirección de Avalúo y Catastro de la Municipalidad de donde se encuentre ubicado el bien, más el avalúo no será el comercial del bien a expropiar, por el cual el dueño del bien deberá tener al día todos los pagos de los impuestos que pesen sobre dicha propiedad, caso contrario se deberá descontar los montos adeudados del valor de la indemnización a pagar al expropiado; de la misma manera se pagara el daño emergente y el lucro cesante.

Existen dos formas para realizar el pago de la correspondiente indemnización se hará por dos vías la administrativa y la judicial; la primera se hará cuando la entidad expropiante llega a un acuerdo con la parte expropiada sobre el valor a cancelar por concepto de indemnización en la que se tendrá 90 días para realizar la negociación entre las partes; mientras que por la vía judicial se hará por medio de un juez en el caso de que no se llegare a ningún acuerdo entre las partes, el juez dictara a través de una sentencia el valor que se deberá cancelar al expropiado por parte de la Administración.

En los casos de expropiación no se generará pago de impuestos y tasas como alcabalas, plusvalía, tasas notariales, registro de la propiedad o cualesquiera de las otras figuras jurídicas como compra y venta del bien que se realizaría entre particulares.

## **REVERSION**

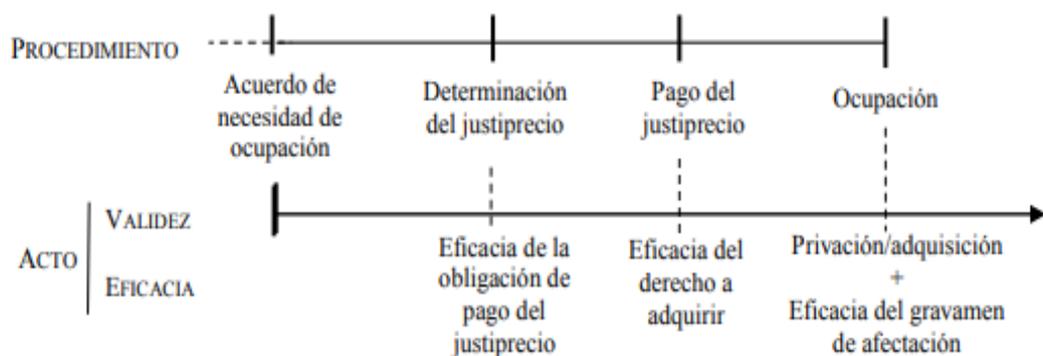
En este tipo de casos en donde la institución pública no destinare el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, si en el plazo de 2 años, los cuales se contarán desde que se inscriba la transferencia de dominio

el bien en el Registro de la Propiedad, el propietario podrá pedir la reversión de su bien ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de interés social y utilidad pública del bien, o a su vez, ante el tribunal de lo contencioso administrativo en un plazo de 3 años, también se podrá solicitar la reversión si la institución que expropia el bien no cancelare el valor acordado entre las partes o el valor determinado por la autoridad competente dentro del año siguiente a la notificación de declaratoria .

No se podrá solicitar la reversión si se diere un nuevo destino sobre el bien expropiado el cual responde a la utilidad pública y de interés social, hecho que deberá ser declarado por una autoridad competente.

## GRÁFICO SOBRE EXPROPIACIÓN

### *Procedimiento general ordinario*



### *Procedimiento general urgente*

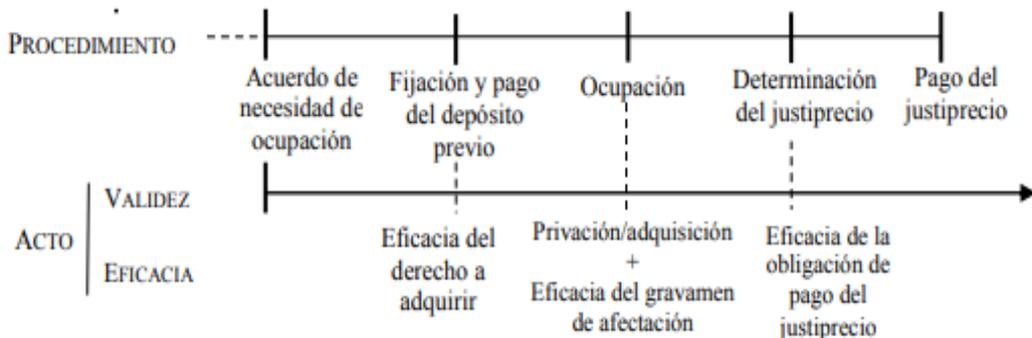


Gráfico 1.- Procedimiento Expropiatorio

Elaborado por: Zambrano Centeno, E. (2019)

Como podemos apreciar en el gráfico, el ejercicio de la propiedad expropiatoria por parte de la Administración se produciría a través de un acto administrativo implícito,

ubicado en la declaración de necesidad de ocupación. De tal acto surgirían tres posiciones jurídicas fundamentales para el beneficiario (correlativas a otras del expropiado y/o de la Administración expropiante).

La eficacia de estas no comenzaría a desplegarse desde el momento en que se dicta el administrativo expropiatorio, sino que se encontraría suspendida o temporalmente diferida a momentos distintos. Tales momentos estarían en función del sucesivo cumplimiento de ciertos trámites de la efectiva satisfacción de los derechos derivados del acto expropiatorio para el beneficiario.

## **TIPOS DE EXPROPIACION FORZOSA**

Existen tres tipos de expropiación forzosa:

- **Expropiación de dominio (o total):** la administración expropia para sí o para una entidad beneficiaria la totalidad del terreno. Es el caso de la expropiación forzosa para la construcción de la traza de una autovía o del ferrocarril.
- **Ocupación Temporal:** en este caso, la administración ocupa los terrenos para utilizarlos durante las obras, y luego los devuelve a su propietario. Es el caso de la construcción de un camino para el paso de camiones durante las obras de construcción de una infraestructura.
- **Servidumbre:** los terrenos siguen siendo de su actual propietario, pero sobre ellos se establece una carga que puede ser de muchos tipos: de paso, aérea, de acueducto, de prohibición de sembrar, etc. El caso más habitual los últimos años son las servidumbres creadas por construcción de gasoductos.

## **EFFECTOS QUE PRODUCE LA EXPROPIACION**

Para los efectos de este tema tendremos en cuenta la existencia de 3 tipos de expropiación forzosa entre los cuales tenemos los siguientes:

Cuando se da un caso de una expropiación forzosa de dominio, el propietario del bien pierde el mismo de forma definitiva, mientras que la Administración deberá pagar una indemnización al propietario por los derechos afligidos.

Cuando se tratare de una ocupación temporal, el que fuere el propietario del bien recuperara el mismo al finalizar la obra o construcción para el que fue requerido dicho bien, para lo cual, la Administración estará obligada a la devolución del mismo en igual estado en el que estuviere antes de ser ocupado.

El propietario tendrá derecho a una indemnización por los daños que se hubieren producido dentro de la propiedad a causa de la ocupación por parte de la Administración, los daños más habituales que suelen darse son árboles arrancados dentro de una plantación, pérdida de las cosechas, daño en sistema de riegos.

Las servidumbres implican una restricción a la propiedad de los terrenos que se encuentran a nombre de su propietario, la más habitual es la servidumbre de paso, por ejemplo, los técnicos de una compañía gasística pueden acceder a una finca para reparar la conducción que la atraviesa.

Existen varios tipos de restricciones en una servidumbre, entre las cuales tenemos, los impedimentos para sembrar, plantar, realizar labores de arado o una determinada profundidad, de construir a una determinada distancia, este tipo de restricciones o impedimentos dentro de una expropiación forzosa son parte de una lista innumerable.

En estos casos lo más importante es que los impedimentos o restricciones queden por escrito de manera clara y puntual; la valoración de las indemnizaciones que le corresponden al propietario se deberá realizar en función de cuáles son las restricciones y la afectación a la renta o la futura revalorización del bien.

## **CARACTERÍSTICAS DE LA EXPROPIACION**

- Es estado es el legitimado activo actúa en ejercicio de poder de imperio coactivamente sobre los bienes del administrado.
- El administrado es el legitimado pasivo que son todas aquellas personas sean naturales o jurídicas propietarias del bien sobre el cual recae el decreto de

expropiación a quienes se le suprimen los derechos sobre la propiedad y reciben una oportuna y justa indemnización por el bien expropiado (justiprecio del bien objeto de la expropiación).

- Debe existir formalmente la declaración de expropiación mediante decreto emitido por los órganos competentes y las leyes (disposición formal que declare la utilidad pública)
- El administrado recibe el pago oportuno y en dinero efectivo de justa indemnización.
- El bien objeto de la expropiación debe destinarse a la satisfacción de un bien común.
- Es una transferencia forzosa de la propiedad del administrado al estado que sería el nuevo propietario (Declaración de que su ejecución exige indispensablemente la transferencia total o parcial de la propiedad o derecho).
- El estado actúa en beneficio de una causa justa de utilidad pública o interés social.
- El bien objeto a expropiarse debe pertenecer a personas jurídicas o particulares, no procede la expropiación a los bienes de la República.
- La expropiación se inicia por dos vías, la ocupación temporal o la ocupación previa.
- Si la expropiación se califica como ocupación temporal el lapso no debe de excederse de los 6 meses, sin embargo, podrá prorrogarse por seis meses más.
- Si la expropiación se califica como ocupación previa debido a que es de urgencia la necesidad de la utilidad pública, el lapso durará hasta que se transforme en sentencia definitiva y tenga carácter de cosa juzgada.

## CASO PRÁCTICO JUICIO 09309-1999-179



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil  
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

30997-2

DAJ-EXP-2018-17256  
Guayaquil,

Señor Doctor  
Ivoie zurita Zambrano  
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN**  
Presente.-

De mi consideración:

Adjunto sirvase encontrar los documentos relacionados con una (1) demanda de expropiación urgente y ocupación inmediata a fin de que se proceda a su respectiva inscripción y cuyo detalle es el siguiente:

CÓDIGO CATASTRAL	UNIDAD JUDICIAL	JUICIO
61-0066-001-003	Civil "E" Ab. Robert Paúl Terán Matamoros	2014-26470

Atentamente,

**Ab. Daniela Freire Abad**  
**JEFE DEL ÁREA DE EXPROPIACIONES**  
**ASESORÍA JURÍDICA**

Adj.: Lo indicado (8 fs.)

DPA/JAP: g: Reg. Prop./ inscrip. demanda/U. J. "E" No. 26407-14  
14/12/18

Gráfico 2.- Caso Práctico

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CPC DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
CONSEJO DE LA JUDICATURA**

JUICIO 09332-2014-26470

**RAZÓN:** En atención a lo dispuesto en la Resolución No. 145-2014, emitida por el Pleno del Consejo de la Judicatura, y lo que determina el artículo 118 del COGEP, en concordancia con el 576 del COIP; a petición de la AB. ARAUJO PRADO JOSEFINA DEL ROCIO. Siento como tal, que las 7 (siete) fojas que anteceden, son copias certificadas con el siguiente detalle: **cuerpo 1** fojas 10-11-12-25-26-27-31, que reposan en el Archivo Activo de Unidad Judicial Civil CPC, con sede en el cantón Guayaquil. **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 05 de diciembre de 2018

ABG. Daniela Vanessa Lopez Coloma (E)

COORDINADORA

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CPC

CONSEJO DE LA JUDICATURA

**OBSERVACIONES:** Esta Judicatura no se responsabiliza por la veracidad y estado de los documentos presentados para la certificación por parte de las unidades que lo custodian y que puedan inducir al error o equivocación, así como tampoco su difusión, uso doloso o fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.

*Gráfico 3.- Razón*

**Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil**

Muy Honra Municipalidad de Guayaquil  
 Dirección de Urbanismo, Avalúo y Registro  
 Departamento de Avalúo y Registro

**IDENTIFICACION DEL PREDIO AFECTADO POR EL PROYECTO JUEGOS ACUATICOS**

**CODIGO CATASTRAL:** 61 0086 001 001

**PROPIETARIO:** FISICA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S.A.

**TENENCIA:** P X M S

**ESCRITURA:** N I R D

**UBICACION Y DIMENSIONES:**

Parcela	Superficie	Valor
Parcela #1	1075 # 61 y 611	100,00
Parcela #2	5012 # 1075 # 612	107,25
Parcela #3	1075 # 1075	10,00
Parcela #4	6070 # 1075	100,00
<b>Área</b>	<b>30.733,75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**UBICACION DEL PREDIO:**

**BASES DE INSCRIPCION EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:**

LIBRO	FOLIO	FECHA	METROCUADRA
TERCERA (1977)	108-108	1322 - 1322	IMMOBILIARIA
4 de 1977	4 de 1977	1977-04-15	97024

**ACERA:**

NORTE  SUR  ESTE  OESTE

**FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DE VALORACION POR METRO CUADRADO DE TERRENO**

<b>A</b> INFRAESTRUCTURA	<b>D</b> FORMA	<b>G</b> TOPOGRAFIA
AGUA POTABLE	REGULAR	±0% Prof. Lat.
ALCANTARILLADO	IRREGULAR	±0% Prof.
ENERGIA ELECTRICA	<b>E</b> PROPORCION (RELACION FRENTE/FONDO)	Exposición +B. con línea
TELEFONO	Fi a evaluar	Exposición -B.
COLECCION DE BASURA	Fr tipo	<b>H</b> UBICACION
ACERAS DE HORMIGON	F tipo	CORRIDOR COMERCIAL
BORDELLAS DE HORMIGON	Fa a evaluar	CALLE PRINCIPAL
<b>B</b> USO DE SUELO EXISTENTE	<b>F</b> TAMAÑO	CALLE SECUNDARIA
EXTRACTIVO	DE 1 A 1 VECES	CALLE PEQUEÑA
RESIDENCIAL	DE 4 A 7 VECES	ESQUINOS
COMERCIAL	DE 10 A 15 VECES	MEDIANOS
RESIDENCIAL COMERCIAL	DE 20 VECES A MAS	CALLEJONES
INDUSTRIAL Y DE PROCESO		
EQUIPAMIENTO	<b>I</b> VALOR BASE POR m <sup>2</sup> APROBADO EN ORDENANZA VIGENTE	
<b>C</b> VIAS DE ACCESO		\$ 18,00
HORMIGON RIGIDO		
HORMIGON FLEXIBLE (ASFALTO)		
LASTRADO		
ADOSADO		

**FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DE TERRENO:**

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Infraestructura	Uso de Suelo	Topografía	Forma	Proporción	Tamaño	Ubicación	Acceso	Valor Base
0,70	0,80	0,80	0,90	0,80	0,70	0,70	0,70	\$ 1,99

**VALOR / m<sup>2</sup> \* (AxBxCxDxExFxGxHxI)**

**AVALUO DEL TERRENO AFECTADO**

ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	VALOR POR m <sup>2</sup>	TOTAL
30.733,75	\$ 1,99	\$ 61.160,16

M.C. Municipalidad de Guayaquil  
 Dirección de Urbanismo, Avalúo y Registro

Ant. Juan J. Paredes  
 Sub-Director

27-Apr-08  
 1/3

**COPIA CERTIFICADA**

Gráfico 4.- Identificación del Predio  
 Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

Muy Honorable Municipalidad de Guayaquil  
 Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro  
 Departamento de Avalúos y Registro  
 01 10004 001 001

**DATOS DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS**

**COPISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES**

LA UNIDAD ACTIVA CIVIL

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS**

CARACTERÍSTICAS	EDIF. PRINC.	ANEXO 1	ANEXO 2	ANEXO 3	ANEXO 4	ANEXO 5	ANEXO 6
ESTRUCTURA							
PISO							
BOVEDILLA							
PAREDES							
TRILUCIÓN INTERIOR							
TRILUCIÓN EXTERIOR							
CUBIERTA							
TUBERÍAS							
INSTALACIONES ELÉCTRICAS							
INSTALACIONES SANITARIAS							
INSTALACIONES ESPECIALES							
NÚMERO DE PISOS (NIVEL)							
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )							
TOPONIMIA DE LA EDIFICACION							
USO DE LA EDIFICACION							

**VALORACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS**

**METODO DE REPOSICION**

ART. 6, LEY ORGANICA N. 10, TITULO DE REPOSICION DE INMUEBLES AFECTADOS EN PROCESO QUE PERDIO LA VIGENCIA DE LA CONSTRUCCION DE LA UNIDAD QUE SE ESTE FISCALIZADA A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCION DEPENDIENDO DE FORMA PROPORCIONAL AL TIEMPO DE VIDA UTIL.

**AVALUO DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS**

CONDICIONANTES Y FACTORES	EDIF. PRINC.	ANEXO 1	ANEXO 2	ANEXO 3	ANEXO 4	ANEXO 5	ANEXO 6
VIDA UTIL (años)							
EDAD DE CONSTRUCCION							
CONSERVACION DE LA CONSTRUCCION							
CONDICION DE REPOSICION							
COSTO POR REPOSICION (m <sup>2</sup> )							
COSTO REAL (m <sup>2</sup> )							
ÁREA DE CONSTRUCCION AFECTADA (m <sup>2</sup> )							
AVALUO DE LA EDIFICACION							
<b>SUBTOTAL</b>							<b>\$ 0.00</b>

**AVALUO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS AFECTADAS**

CONTENIDO	CANT.	U.	P. U.	TOTAL	CONTENIDO	CANT.	U.	P. U.	TOTAL
CONCRETO N. 4 Y BLOQUE (BLOQUE)		m <sup>3</sup>			VELLON EN H.A.		m <sup>2</sup>		
CON. N. 4 Y BLOQUE Y MALLA ELECTRO		m <sup>3</sup>			VELLON EN H. CUCUPES		m <sup>2</sup>		
CORRE. DE EST. INSTALACION ALAMBRE DE PUN		m <sup>2</sup>			PUERTA METALICA		m <sup>2</sup>		
CONCRETO DE TUBO Y MALLA		m <sup>3</sup>			PUERTA TUBO Y MALLA		m <sup>2</sup>		
ARCA AMBOLCADA COLORES		m <sup>2</sup>			MANPOSTERA		m <sup>2</sup>		
AREA ACOSTUMBRADA		m <sup>2</sup>			PISCINA		m <sup>2</sup>		
AREA ASFALTADA		m <sup>2</sup>			DESERNA		m <sup>2</sup>		
TUBO RECUBI. CON PAV. (DINAMICO CORR)	8000.12	m <sup>2</sup>	2.90	23.202.80	POZO SEPTICO		m <sup>2</sup>		
BORDELL. P.		m <sup>2</sup>			ARCA CUBIERTA		m <sup>2</sup>		
PLANTAS DE BARRIO		U.			SABITA		m <sup>2</sup>		
<b>SUBTOTAL</b>									<b>\$ 20.553,89</b>

**AVALUO TOTAL DE LAS AREAS AFECTADAS DEL INMUEBLE**

AVALUO TERRENO	<b>\$ 61.160,16</b>
AVALUO DE LA EDIFICACION	<b>\$ 0,00</b>
AVALUO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS	<b>\$ 20.553,89</b>
<b>SON: OCFHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CATORCE CON 05/100 DOLARES</b>	<b>\$ 81.714,05</b>

Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro  
 Arg. Juan J. Falcón Sánchez  
 SUB-DIRECTOR

3/4

**COPIA CERTIFICADA**

Gráfico 5.- Identificación de predio  
 Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

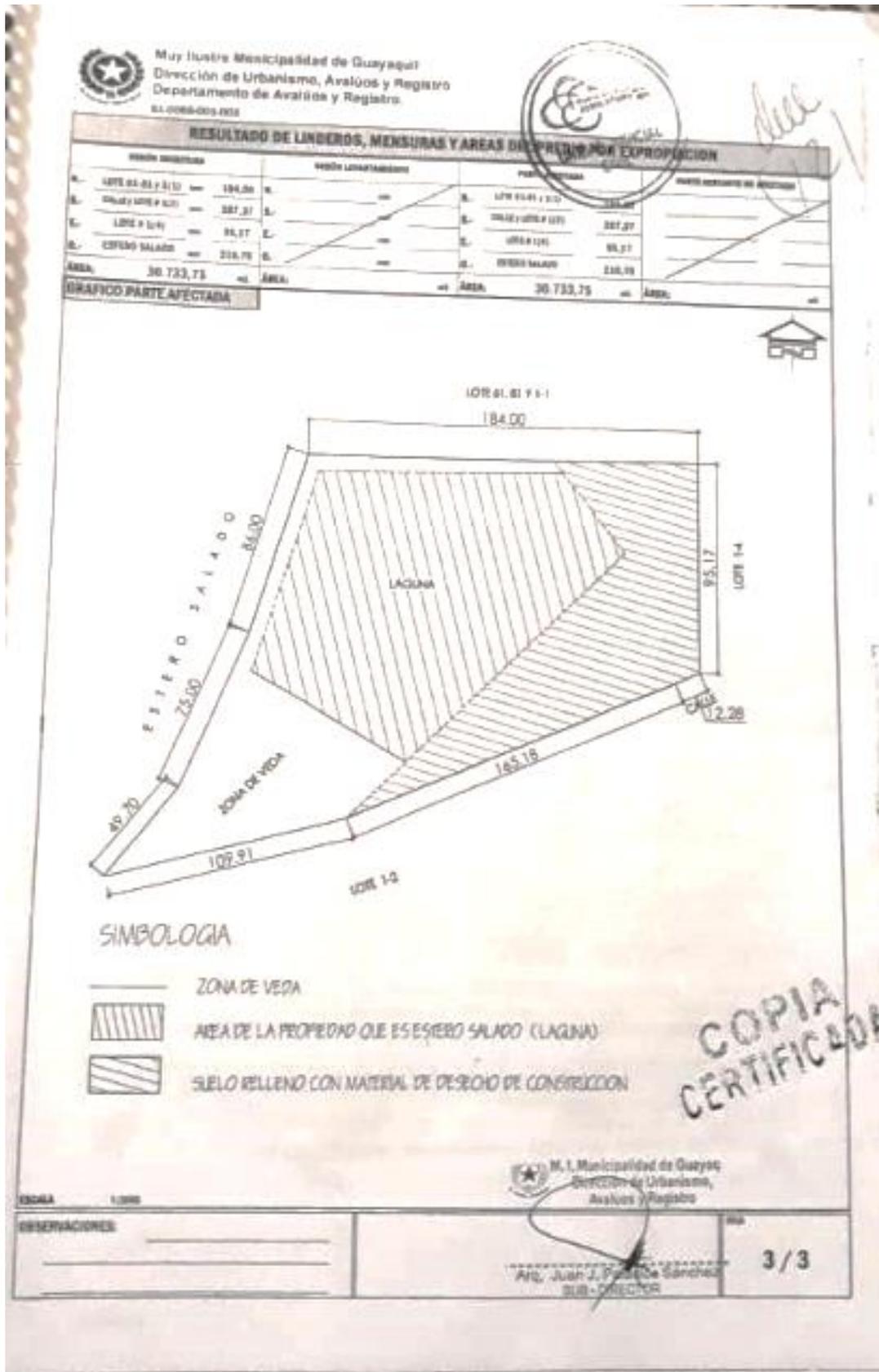


Gráfico 6.- Identificación del Predio Linderos  
 Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

Demanda de Expropiación  
COFISCA Construcciones y Fiscalizaciones S.A.



SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE  
PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL GUAYAS.-

Abg. Jaime José Nebot Saadi, ALCALDE DEL CANTÓN GUAYAQUIL, representante legal y judicial; y, Dr. Miguel Antonio Hernández Tejada, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL y representante judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), de conformidad con el artículo 60 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante usted, respetuosamente comparecemos y conforme a derecho proponemos la siguiente demanda de expropiación de la totalidad del predio identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003, de propiedad de la compañía COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S. A., representada legal, judicial y extrajudicialmente por el señor José Guillermo Serrano Helou, en su calidad de Gerente, en los siguientes términos:



**I: DESIGNACIÓN DE LA JUEZA O EL JUEZ.-**

La designación de la Jueza o el Juez a quien corresponderá conocer esta causa será establecida previo el correspondiente sorteo de Ley.

**II: GENERALES DE LEY DE LOS COMPARECIENTES.-**

Nuestros nombres y apellidos completos son los que constan indicados en el párrafo inicial de esta demanda, mayores de edad, de estado civil casados, de profesión abogados, comparecemos como representantes judiciales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), calidades que acreditamos con la certificación otorgada por la Secretaría Municipal, en la cual consta la condición de Alcalde y el nombramiento de Procurador Síndico Municipal, sobre la base de las cuales se servirá declarar legitimadas nuestras intervenciones.

**III: FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO DE LA DEMANDA.-**

3.1 - El Alcalde del Cantón Guayaquil, mediante Resolución del 25 de Noviembre de 2011, resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), el predio totalmente comprometido con la implementación de la Infraestructura Recreativa tipo juegos acuáticos en la Cooperativa de Vivienda Renacer, identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003, para lo cual se contó con los estudios especializados que justifican plenamente la obra y su financiamiento, de acuerdo al memorando No. DUAR-AyR-2010-14193, emitido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro Municipal.

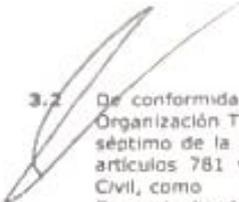
De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, el predio identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003, tiene los siguientes linderos y mensuras:

NORTE: Lotes 61-81 y 1(1)	con 184,00 m
SUR: Calle y Solar No. 1 (2)	con 287,37 m
ESTE: Solar No. 1 (4)	con 95,17 m
OESTE: Estero Salado	con 210,70 m

Medidas lineales que hacen una superficie de 30.733,75 m<sup>2</sup>

Gráfico 7.- Demanda

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



**3.2** De conformidad con los artículos 446 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 58, párrafo séptimo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; artículos 781 y siguientes de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, como representantes judiciales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), demandamos:

- 3.2.1.** -De conformidad con el Art. 797 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, sirvase ordenar en su primera providencia la ocupación inmediata de la totalidad del predio identificado con el código catastral **No. 61-0066-001-003**, comprometidas con la obra, en virtud de la consignación del valor a pagarse, según el avalúo municipal determinado en el memorando **No. DUAR-AyR-2010-14193**, emitido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro Municipal.
- 3.2.2.** -La inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- 3.2.3.** -En sentencia determinar el precio que por concepto de indemnización le corresponderá recibir a la propietaria del predio signado con el código catastral **No. 61-0066-001-003** y precisar los linderos del predio declarado de utilidad pública con fines de expropiación; y, su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que surta los efectos como justo título de dominio.

**LOS LINDEROS ACTUALES Y MENSURAS DEL PREDIO DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN (COMPROMETIDO TOTALMENTE), SEGÚN EL INFORME DE AVALÚO ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTRO, SON LOS SIGUIENTES:**

**NORTE:** Lote 61-81 y 1(1) con 184,00 m  
**SUR:** Calle y Lote No. 1 (2) con 287,37 m  
**ESTE:** Lote No. 1 (4) con 95,17 m  
**OESTE:** Estero Salado con 210,70 m  
**Medidas lineales que hacen una superficie de 30.733,75 m<sup>2</sup>**

**IV: CUANTÍA.-**

De conformidad a los valores unitarios determinados por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), la totalidad de la cuantía de la presente acción asciende a la suma de **OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CATORCE CON 05/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 81.714,05)**, desglosados de la siguiente manera:

Concepto	Área	Valor Unitario	Valor Total
Tarreno	30.733,75 m <sup>2</sup>	\$ 1,99	\$ 61.160,16
Suelo relleno con mat. Desecho const.	8.564,12 m <sup>2</sup>	\$ 2,40	\$ 20.553,89
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 81.714,05</b>

Gráfico 8.- Demanda  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

Comanda de Expropiación  
COPISCA Construcciones y Fiscalizaciones S. A.  
Pag. No. 3



*Handwritten notes:*  
11/11/11  
28

**V: TRÁMITE.-**  
El procedimiento está establecido en la Sección 19a del Título II, del Libro II de la Codificación del Código de Procedimiento Civil.

Conforme el Art. 788 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, la Jueza o el Juez nombrará perito para el avalúo del inmueble.

**VI: GRAVÁMENES.-**

De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, consta inscrita Hipoteca Abierta y Embargo a favor del Banco Solidario S. A.

**VII: CITACIÓN, NOTIFICACIONES Y AUTORIZACIÓN.-**

- 7.1.- A la demandada **COMPAÑÍA COPISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S. A.**, representada legal, judicial y extrajudicialmente por el señor **José Guillermo Serrano Melou**, en su calidad de Gerente, se la citará en las calles General Córdova No. 604 y Mendiburo, Edificio TENECO, Piso 1, Oficina 103, de esta ciudad de Guayaquil.
- 7.2.- Al Banco Solidario S. A., debidamente representado por el señor Michel Burbano Valenzuela, se lo citará en la Avenida Amazonas No. 3.887 y calle Corea, en la ciudad de Quito, acorde a lo dispuesto en el Art. 87 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil.
- 7.3.- Recibiremos notificaciones en la casilla judicial No. 1776 y al correo electrónico **procuradoria@guayaquil.gob.ec**.
- 7.4.- Designamos como ~~defensores a los Abogados~~ Ingrid Álava Parrales, Josefina Araujo Prado, Esteban Hidalgo Escobedo, María Isabel Albán Pesantes, Diana Moreira Figueroa y ~~Miguel Kim Chang~~ a fin de que en forma individual o conjunta realicen las gestiones y suscriban los escritos necesarios para la defensa de los intereses del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), en la presente causa.

**VIII: DOCUMENTOS HABILITANTES.-**

Acompañamos los siguientes **ANEXOS**:

- ANEXO No. 1:** Certificado otorgado por el Secretario Municipal, de que en el archivo a su cargo reposa la copia auténtica de la credencial de Alcalde del Cantón Guayaquil, y el nombramiento de Procurador Síndico Municipal, representantes judiciales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil).
- ANEXO No. 2:** Copia certificada de la Resolución de Declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), emitida por el Alcalde del cantón Guayaquil el 25 de Noviembre de 2011.
- ANEXO No. 3:** Copia del memorando No. **DUAR-AyR-2010-14193** y el original del informe de avalúo realizado por la Dirección de Urbanismo,

*Handwritten signatures and initials.*

**COPIA  
CERTIFICADA**  
E.93.9000.01

Gráfico 9.- Demanda  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

- Avilidos y Registro Municipal.
- ANEXO No. 4: Certificado original emitido por el Registrador de la Propiedad
- ANEXO No. 5: Certificado original emitido por el Registrador Mercantil de Guayaquil Delegado, a la época.
- ANEXO No. 6: Oficio No. 1RG-SRG-2011-247-VG suscrito por la Secretaría Regional de la Intendencia Registral de Guayaquil.

Acompañamos copias de Ley

Es Justicia, etc.

  
Ab. Jaime Nebot Saap  
ALCALDE DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL

  
Ab. Ingrid Kivia Párrales  
Reg. Profesional No. 13238

  
Dr. Miguel Hernández Torán  
PROCURADOR SÍNDICO  
MUNICIPAL

  
As. Josefina Aguado Brada  
Reg. Profesional No. 7.797

Gráfico 10.- Demanda  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL GUAYAS  
OFICINA DE SORTEOS Y CASILLEROS JUDICIALES

QUINTO DE CIVIL

Recibida en día de hoy, lunes veinte y nueve de octubre del presente año, a las diez horas y treinta y un minutos, el proceso ESPECIAL por EXPROPIACION seguido por NEBOT SAADI JAIME JOSE AB JALCALDE DEL CANTON DE GUAYAQUIL I, HERNANDEZ TERAN MIGUEL ANTONIO DR / PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL / en contra de SERRANO HELOU JOSE GUILLERMO PEDDER COMPAÑIA COFISCA CONTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES SA / en 25 fojas), adjunte 1 DEMANDA ORIG YTU 3 COP, 1FOJA DE INFRASCRITO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL ORIG, 1 ANEX EN 8 FOJA EN COP CERTF DE LA MUNICIPALIDAD, 1PREDIO EN 2 FOJA ORIG, 1RESULTADO DE LINDEROS ORIG, 3 FOJA A COLOR, 1REGISTRO DE LA PROPIEDAD ORIG, 1REGISTRADORA MERCANTIL ORIG, 1FOJA DE LA SUPERTENDENCIA ORIG, 2COP DE LA CREDENCIAL DEL AB, 2COP DE LA CEDULA. Por sorteo su conocimiento correspondió al JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL y al N° 09305-2012-0605

GUAYAQUIL, Lunes 29 de Octubre del 2012

605/10/2012

Abg. Robert Ochoa Zambrano  
SECRETARIO DE LA OFICINA DE SORTEOS  
DIRECCION PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA  
JUDICATURA



COPIA  
CERTIFICADA

Gráfico 11.- Hoja de Sorteos  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

Juicio No. 2012-0605

*31  
Municipal*

**JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE GUAYAS.** Guayaquil, jueves 22 de noviembre del 2012, las 13h37 VISTOS El escrito complementario y el anexo acompañado agréguese a los autos. En lo principal, la demanda que antecede presentada por el Ab. Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil y Dr. Miguel Antonio Hernández Terán, Procurador Síndico Municipal, en sus calidades de representantes de la M.L. Municipalidad de Guayaquil, cuyas personerías se declaran legitimadas en mérito de la certificación aparejada al proceso, reúne los requisitos exigidos por la Ley, por lo que se la califica de clara y precisa, y por consiguiente se la acepta al trámite especial previsto en la Sección 19, título II, Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 798 y 256 *ibidem* se designa como perito al Arq. Francisco Andrade, para que practique el avalúo del predio, materia de la expropiación, consistente en el bien de propiedad de la compañía COFISCA CONSTRUCCIONES y FISCALIZACIONES S.A. representada legal y judicialmente por el señor JOSE GUILLELMO SERRANO HELOU en su calidad de Gerente. El perito designado deberá comparecer a posesionarse del cargo conferido y presentar su informe dentro de quince días contados a partir de la posesión. Por considerar la entidad expropiante que se trata de una expropiación urgente, según los artículos 792 y 793, 794, 795 y siguientes pertinentes del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 64 ordinal undécimo, inciso primero, artículo 162 letra d) y artículo 251 inciso primero de la Ley de Régimen Municipal, se autoriza a la M.L. Municipalidad de Guayaquil, para que proceda a su ocupación inmediata atento a lo señalado en el Art. 808 del Código de Procedimiento Civil. Depositese en el Banco de Fomento los valores consignados. Conforme lo prescrito en el artículo 1000 del Código de Procedimiento Civil, se dispone la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, para lo cual se notificará al funcionario respectivo. Tómese en cuenta la casilla judicial 1776 que señala el actor para notificaciones y la autorización que confiere a sus abogados patrocinadores. Cítese y notifíquese.

*[Firma]*  
DR. AREVALO RIVERA JULIO MIGUEL  
JUEZ

**COPIA  
CERTIFICADA**

Gráfico 12.- Calificación de la Demanda  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

Certifico

En Guayaquil, miércoles veinte y ocho de noviembre del dos mil doce, a partir de las quince horas y cuarenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el AUTO que antecede a: HERNANDEZ TERAN MIGUEL ANTONIO DR / PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL / NEBOT SAADI JAIME JOSE AB / ALCALDE DEL CANTON DE GUAYAQUIL / en la casilla No 1776 del Dr/Ab. AB.N.N. No se notifica a SERRANO HELOU JOSE GUILLERMO PLDQER COMPAÑIA COFISCA CONTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES SA / por no haber señalado casilla.

Certifico:



Ab. Gonzalo Zaldívar Alvarado  
SECRETARIO

LINDAA

*Gráfico 13.- Notificación*

**Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil**



**SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL.-**

Ab. Jaime Nebot Saadi, **ALCALDE DE GUAYAQUIL**, representante legal y judicial y Dr. Miguel Hernández Terán, **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL** y representante judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), de conformidad con el artículo 60 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Juicio de Expropiación No. 2007-0585, respecto de un sector del predio identificado con el código catastral No. 59-2000-003, propiedad de la Compañía **INMOBILIARIA FAJI S. A.**, ante usted, conforme a derecho comparecemos y decimos:

- 1.- El M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil mediante resolución dictada en sesión ordinaria del 26 de Abril de 2007, publicada el 29 de los mismos mes y año en el Diario "El Telégrafo" de esta ciudad, resolvió declarar de utilidad pública, de carácter urgente y de ocupación inmediata, con fines de expropiación a favor de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, los inmuebles comprometidos por el proyecto denominado "**BOSQUE PROTECTOR CERRO COLORADO**", entre los cuales constaba el predio de propiedad de la compañía Inmobiliaria FAJI S. A., signado con el código catastral No. 59-2000-003.
- 2.- Con fecha 20 de Agosto de 2007, en la Oficina de Sorteos y Casilleros Judiciales del Distrito Judicial Guayas, la M. I. Municipalidad de Guayaquil presentó la demanda de expropiación urgente y ocupación inmediata de un sector del predio identificado con el código catastral No. 59-2000-003 de propiedad de la compañía Inmobiliaria FAJI S. A., cuyo conocimiento recayó en el Juzgado Vigésimo Tercero de lo Civil de Guayaquil, asignándosele el No. 09323-2007-0585.
- 3.- El señor Alcalde de Guayaquil el 24 de febrero de 2011 resolvió dejar sin efecto en los términos del artículo 454 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la resolución expedida por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil del 26 de abril de 2007, en la que se declaró de utilidad pública con fines de expropiación, entre otros, el predio signado con el código catastral No. 59-2000-003 para el proyecto denominado "**Bosque Protector Cerro Colorado**", en virtud de lo determinado por las Direcciones de Obras Públicas, Unidad CAF-BEDE y de Medio Ambiente en los oficios Nos. UCB-1055, DIR05024 y DMA-2011-277 de fechas del 29 de noviembre de 2010, 3 de diciembre de 2010 y 2 de febrero de 2011, respectivamente, por cuanto ya no se mantiene las razones técnicas que sustentaron el proceso expropiatorio.
- 4.- El M. I. Concejo Municipal de Guayaquil el 4 de junio de 2015 resolvió autorizar al Alcalde del Cantón Guayaquil y al Procurador Síndico Municipal, representantes judiciales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), de conformidad con el artículo 60 letra a) en concordancia con el párrafo segundo del artículo 359 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para que **DESISTAN** de la demanda de expropiación No. 09323-2007-0585, planteada respecto de un sector del predio signado con el código catastral No. 59-2000-003, de propiedad de la Compañía FAJI S. A., que se tramita en dicha Unidad Judicial Civil.

En virtud de lo expuesto, amparados en lo que disponen los Arts. 373 y siguientes de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, concurrimos ante usted, para **DESISTIR DE LA DEMANDA DE EXPROPIACIÓN**, presentada el 20 de agosto de 2007.

Solicitamos el desglose de los documentos originales apegados al juicio, dejando copias debidamente certificadas por el Actuario del Despacho en el mismo.

Gráfico 14.- Escrito

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



Asimismo, adjuntamos el respectivo archivo de la causa, previa devolución del valor consignado, para lo cual solicitamos se sirva enviar atento oficio a BanEcuador, a efectos de que se devuelvan a las arcas municipales los valores consignados; esto es, la suma de **CATORCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 36/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 14.953,16)**, los mismos que fueron transferidos según escrito de consignación presentado el 20 de septiembre de 2007, las 15h30.

En ejercicio de las atribuciones que confiere el Art. 18 de la Ley Notarial en su numeral 9, el reconocimiento de nuestras firmas constantes al pie de este escrito, será practicado por uno de los Notarios del cantón Guayaquil.

A más de los Abogados Josefina Araujo Prado y Esteban Hidaigo Caicedo, también designamos como defensores a los Abogados Daniela Freire Abad, Flor Rojas Haya, Jahaira Delgado Rodríguez, Julio Espinoza Pino, Abel Alejandro Ramírez Cortez, Jersson Teobaldo Castro Tuzare y Carlos Centeno Chávez a fin de que en forma individual o conjunta realicen las gestiones y suscriban los escritos necesarios, en la presente causa.

Seguiremos recibiendo notificaciones en la casilla judicial No. 1.776 y en el correo electrónico [procuraderia@guayaquil.gov.ec](mailto:procuraderia@guayaquil.gov.ec).

Es Justicia, etc.

Ab. Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Dr. Miguel Hernández Terán  
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

Ab. Daniela Freire Abad  
Matric. No. 09-2009-403

Ab. Josefina Araujo Prado  
Reg. No. 2797

Gráfico 15.- Escrito  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

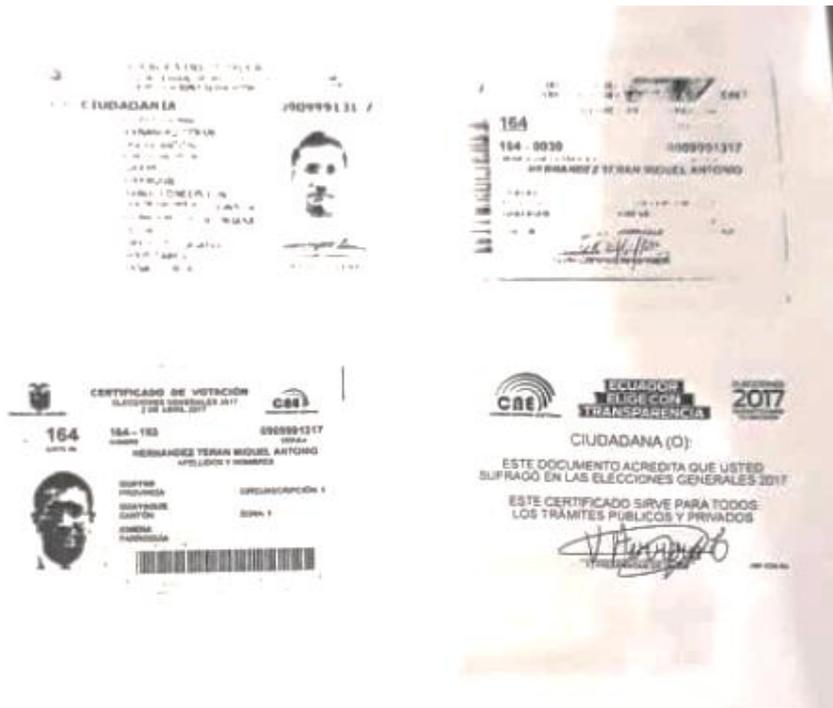


Gráfico 16.- Documentos de Identidad  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil  
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

**LA INFRASCRITA SECRETARIA DE LA M. I.  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICA.** Que en el archivo de la Secretaría Municipal a mi cargo reposa copia auténtica de la Credencial de **ALCALDE DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, para el periodo 2014 – 2019, del señor abogado **JAIME NEBOT SAADI**, conferida por la Dra. Nicolasa Panchana, Presidenta del Consejo Nacional Electoral y el Ab. Roberto Pinargote, Secretario

Que en Resolución del 14 de mayo del 2014 el Señor Alcalde de la ciudad de Guayaquil, Ab. Jaime Nebot Saadi, de acuerdo a las facultades contenidas en los Artículos 59 y 60 letra i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, designó al señor Doctor **MIGUEL HERNÁNDEZ TERÁN**, como **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**, posesionándose de su cargo, el 14 de mayo del 2014 mediante Acción de Personal No.137-2014 debidamente inscrita en la Dirección de Recursos Humanos.

Certifico, además, que el señor Abogado **JAIME NEBOT SAADI**, **ALCALDE DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, representante legal y judicial; y, el señor Doctor **MIGUEL HERNÁNDEZ TERÁN**, **PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL** y representante judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), de conformidad con el Art. 60 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se encuentran en actual ejercicio de sus funciones.

Guayaquil, 12 de octubre de 2018

Ab. Martha Herrera Granda  
**SECRETARIA DE LA M. I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

Gráfico 18.- Documentos de Certificación de Funciones

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



Factura 001-001-000025702



20180901070001056

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20180901070001056

(Ante mí, NOTARIO(A) ANGEL DE LA CRUZ NAVAS TINOCO de la NOTARÍA SEPTUAGESIMA, comparece(n) MIGUEL ANTONIO HERNANDEZ TERAN portador(a) de CÉDULA 0909991317 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, REPRESENTANDO A GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL (M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL CON RUC 096000220001, COMO PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL en calidad de COMPARECIENTE, JAIME JOSE NEBOT SAADI portador(a) de CÉDULA 0903354686 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, REPRESENTANDO A GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL (M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL) CON RUC 096000220001, COMO ALCALDE DE LA CIUDAD en calidad de COMPARECIENTE, quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede JUICIO DE EXPROPIACIÓN NO. 09323-2007-0585, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial - El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original GUAYAQUIL, a 17 DE DICIEMBRE DEL 2018, (15/12)

  
 MIGUEL ANTONIO HERNANDEZ TERAN  
 CÉDULA: 0909991317

  
 JAIME JOSE NEBOT SAADI  
 CÉDULA: 0903354686

NOTARIO(A) ANGEL DE LA CRUZ NAVAS TINOCO  
 NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Gráfico 19.- Reconocimiento de Firmas

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil  
(N. 1. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

DAJ-EXP-2019-03434  
Guayaquil, 07/03/19

Señor Doctor  
Ivete Zurita Zambrano  
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN**  
Presente.

De mi consideración:

Adjunto sirvase encontrar dos (2) testimonios de la Protocolización de la sentencia de expropiación, a fin de que se proceda a su respectiva inscripción y cuyo detalle es el siguiente:

CODIGO CATASTRAL	UNIDAD JUDICIAL	JUICIO
61-0066-001-003	Civil "E"	09332-2014-26470

Atentamente,

**Ab. Daniela Freire Abad**  
**JEFA DEL ÁREA DE EXPROPIACIONES**  
**ASESORÍA JURÍDICA**

Adj.: Lo Indicado

DFA/JAP: a: Reg. Prop/ ins. senten/U. 1. "E" No. 26470-14  
07/03/19

Gráfico 20.- Testimonios de Protocolización

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

Factura 001-002-000004494

7147



PROTOCOLIZACIÓN DE ESPROPACION DE BIENES AUTONOMOS Y RESIDENTALES Y SUS EMPRESAS  
FORMA DE OTORGAMIENTO 11 DE FEBRERO DEL 2014 (1716)  
CRONIA NOTARIA NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA DEL CANTON QUAYNABAL  
GUAYMA, NOTARIA

LA PERSONA DE	TIPO INSTRUMENTO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	EN IDENTIFICACION
NUMERACION SOCIAL MUNICIPALIDAD MUNICIPALIDAD MUNICIPAL DE QUAYNABAL	REPRESENTADO POR DANIELA ELIZABETH FREIRE ABAD	RUC	XXXXXXXXXX

OBSERVACIONES: LA REFERENCIA CON RACION DE EJECUTORIA DICTADA DENTRO DEL JUICIO DE ESPROPACION NUMERO 0014-2014-0016  
SOLICITADO POR LA MUNICIPALIDAD DE QUAYNABAL, EN CONTRA DE LA COMPAÑIA COPISECA  
CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES

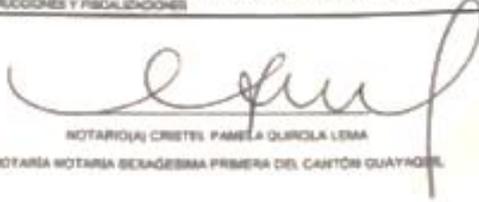
  
NOTARIO(A) CRIBEL PAMELA QUIROLA LEMA  
NOTARIA NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA DEL CANTON QUAYNABAL



Gráfico 21.- Testimonios de Protocolización  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



20180801081700126



REG. INSTR. PÚBLICOS  
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 PROTOCOLIZACIÓN DE LA SENTENCIA CON RAZÓN DE  
2 EJECUTORIA DICTADA DENTRO DEL JUICIO DE  
3 EXPROPIACIÓN NÚMERO 09332-2014-26470 SEGUIDO POR  
4 LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL EN  
5 CONTRA DE LA COMPAÑÍA COFISCA CONSTRUCCIONES Y  
6 FISCALIZACIONES.-----

7 CUANTÍA: INDETERMINADA.-----

8 DI: DOS TESTIMONIOS.-----

9 En la ciudad de Guayaquil, a los once días  
10 del mes de febrero del dos mil diecinueve,  
11 de conformidad con lo dispuesto en el  
12 artículo dieciocho, numeral segundo de la  
13 Ley Notarial Vigente, a petición de la  
14 abogada Daniela Freire Abad, Jefa del Área  
15 de Expropiaciones de la Dirección de  
16 Asesoría Jurídica de la Muy Ilustre  
17 Municipalidad de Guayaquil, en el Registro  
18 de Instrumentos Públicos de la Notaría a mi  
19 cargo, protocolizo los siguientes  
20 documentos: A.- Oficio número DAJ - EXP -  
21 DOS MIL DIECIOCHO - UNO SIETE SEIS DOS TRES,  
22 dirigido a la abogada Cristel Quirola Lema,  
23 Notaria Sexagésima Primera de Guayaquil y  
24 suscrito por la abogada Daniela Freire Abad,  
25 Jefa del Área de Expropiaciones de la  
26 Dirección de Asesoría Jurídica de la Muy  
27 Ilustre Municipalidad de Guayaquil. B.-  
28 Copia certificada por la abogada Daniela Freire Abad

Gráfico 22.- Protocolización de la Sentencia

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



1 Vanessa López Coloma, Coordinadora de la  
2 Unidad Judicial Civil CPC del Cantón  
3 Guayaquil, Consejo de la Judicatura, de la  
4 sentencia dictada el dieciocho de julio del  
5 dos mil dieciocho dentro del juicio número  
6 cero nueve tres tres dos - dos mil catorce -  
7 dos seis cuatro siete cero; C.- Copia  
8 certificada por la abogada Daniela Vanessa  
9 López Coloma, Coordinadora de la Unidad  
10 Judicial Civil CPC del Cantón Guayaquil,  
11 Consejo de la Judicatura, de la razón de  
12 ejecutoria sentada por el actuario del  
13 despacho, abogado Ángel Roberto Vargas  
14 Quiles, el treinta y uno de agosto del dos  
15 mil dieciocho dentro del juicio número cero  
16 nueve tres tres dos - dos mil catorce - dos  
17 seis cuatro siete cero; D.- Acta de Sorteo  
18 de Notarias para Contratos provenientes del  
19 Sector Público número dos cero uno ocho cero  
20 nueve SCP cero cuatro dos nueve uno. Que  
21 antecede todo en siete fojas útiles,  
22 inclusive la petición. Guayaquil, once de  
23 febrero del dos mil diecinueve.

24  
25  
26  
27  
28

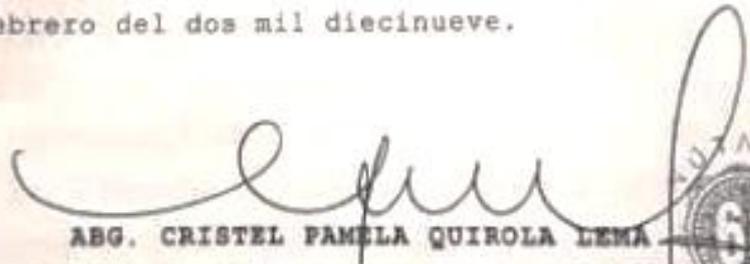
  
ABG. CRISTEL PAMELA QUIROLA LEMA  
NOTARIA SEXAGÉSIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL



Gráfico 23.- Protocolización de la Sentencia

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



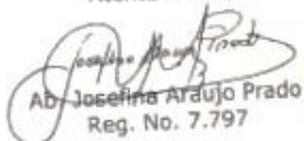
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil  
(M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

**SEÑOR NOTARIO DEL CANTÓN GUAYAQUIL.-**

En el Registro de su digno cargo y de conformidad con el Art. 18 inciso segundo de la Ley Notarial, como paso previo para que se inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón, la sentencia del Juicio de Expropiación No. 09332-2014-26470, emitida por el Juez "E" de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Guayaquil, respecto del predio identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003; sírvase protocolizar los siguientes documentos:

- 1.- Sentencia dictada el 18 de julio de 2018, las 10h41.
- 2.- Razón del 31 de agosto de 2018 de que, la sentencia se encuentra debidamente ejecutoriada por el Ministerio de la Ley.

Atentamente,

  
Ab. Josefina Ardujo Prado  
Reg. No. 7.797

DFA/JAP: s: U. J. "E" N° 26470-14  
14/12/18



Gráfico 24.- Documentos para Protocolización

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



**Abogada**

**Cristel Pamela Quiroa Lema**

**NOTARIA SEXAGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL -**

**Dír.: Puerto Santa Ana; Edificio SOTAVENTO. Piso: 3 - Oficina: 303**  
**Presente. -**

En el Registro de su digno y de conformidad con el Art. 18, inciso segundo de la Ley Notarial, adjuntamos copias certificadas por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, respecto del Juicio de Expropiación No. 09332-2014-26470, seguido contra la Compañía **COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S. A.**, respecto de la totalidad del predio identificado con el Código Catastral No. **61-0066-001-003**, conforme lo estipulado en el Art. 793 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, sírvase protocolizar los siguientes documentos:

1. Sentencia dictada el 18 de julio del 2018, a las 10h41: Y.
2. Razón de ejecutoria sentada por el Actuario del despacho el 31 de agosto de 2018.

Para tal efecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la Resolución No. 216-2017 del Consejo de la Judicatura, la factura del trámite solicitado **genera tarifa notarial**, toda vez que surge de una declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación.

Atentamente,

**No. Daniela Freire Abad**  
**JEFA DEL ÁREA DE EXPROPIACIONES**  
**DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA**

DFA/JAP: a: U. J. "E" No. 26470-14  
27/32/18



Gráfico 25.- Solicitud de Factura

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CPC DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
CONSEJO DE LA JUDICATURA**

JUICIO 08332-2014-26470

**RAZÓN:** En atención a lo dispuesto en la Resolución No. 145-2014, emitida por el Pleno del Consejo de la Judicatura, y lo que determina el artículo 118 del COGEP, en concordancia con el 576 del COIP, a petición de la AB. ARAUJO PRADO JOSEFINA DEL ROCIO. Siento como tal, que las 3 (tres) fojas que anteceden, son copias certificadas con el siguiente detalle: cuerpo 1 fojas 105-106-109, que reposan en el Archivo Activo de Unidad Judicial Civil CPC, con sede en el cantón Guayaquil. LO CERTIFICO.

Guayaquil, 27 de noviembre de 2018

ABG. Daniela Vanessa Lopez Coloma (E)

COORDINADORA

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CPC

CONSEJO DE LA JUDICATURA

**OBSERVACIONES:** Esta Judicatura no se responsabiliza por la veracidad y estado de los documentos presentados para la certificación por parte de las unidades que lo custodian y que puedan inducir al error o equivocación, así como tampoco su difusión, uso doloso o fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.



Gráfico 26.- Razón

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL DE GUAYAS. Guayaquil, miércoles 18 de julio del 2018, las 10h41 VISTOS: A fojas 25 de los autos comparece Ab. Jaime José Nebot Saada, ALCALDE DEL CANTÓN GUAYAQUIL, representante legal y judicial de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, y, el Doctor Miguel Antonio Hernández Terán, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, y representante judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), para presentar una demanda de expropiación en contra del señor Jose Serrano Helou en su calidad de Gerente de la compañía COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S.A. quien manifiesta lo siguiente: " El Alcalde del Cantón Guayaquil, mediante Resolución del 25 de Noviembre de 2011, resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), el predio totalmente comprometido con la implementación de la Infraestructura Recreativa tipo juegos acuáticos en la Cooperativa de Vivienda Renacer, identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003, para lo cual se contó con los estudios especializados que justifican plenamente la obra y su financiamiento, de acuerdo al memorando No. DUAR-AyR-2010-14193, emitido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro Municipal. De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, el predio identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003, tiene los siguientes linderos y medidas: NORTE: Lotes 61-81 y 1(1) con 184,00 m. SUR: Calle y solar No. 1 (2) con 287,37 m. ESTE: Solar No. 1 (4) con 95,17 m., OESTE: Estero Salado, con 210,70 m.- Medidas lineales que hacen una superficie de 30,733.75 m<sup>2</sup>. De conformidad con los artículos 446 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 58, párrafo séptimo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, artículos 781 y siguientes de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, como representantes judiciales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil), demandamos: 3.2.1 - De conformidad con el Art. 797 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, sirvase ordenar en su primera providencia la ocupación inmediata de la totalidad del predio identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003, comprometidas con la obra, en virtud de la consignación del valor a pagarse, según el avalúo municipal determinado en el memorando No. DUAR-AyR-2010-14193, emitido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro Municipal. 3.2.2. -La inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad del Cantón. 3.2.3 -En sentencia determinar el precio que por concepto de indemnización le corresponderá recibir a la propietaria del predio signado con el código catastral No. 61-0066-001-003 y precisar los linderos del predio declarado de utilidad pública con fines de expropiación; y, su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que surta los efectos como justo título de dominio. LOS LINDEROS ACTUALES Y MENSURAS DEL PREDIO DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN (COMPROMETIDO TOTALMENTE), SEGÚN EL INFORME DE AVALÚO ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE URBANISMO, AVALÚOS Y REGISTRO, SON LOS SIGUIENTES: NORTE: Lotes 61-81 y 1(1) con 184.00 m SUR: Calle y solar No. 1 (2) con 287,37 m. ESTE: Solar No. 1 (4) con 95,17 m., OESTE: Estero Salado, con 210,70 m.- Medidas lineales que hacen una superficie de 30,733.75 m<sup>2</sup>...".- Mediante providencia de fecha 22 de noviembre del 2012, a las 13h37 se califica la demanda por ser clara y precisa, por lo que se dispuso la citación de la parte demandada.- A fojas 32 de los autos comparece el señor Jose Serrano Helou en su calidad de Gerente de la compañía COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S.A.- A fojas 46 se encuentra el informe pericial elaborado por el Arquitecto Francisco Andrade Chiriguaya.- Siendo el estado del proceso el de resolver, para hacerlo se considera PRIMERO: JURISDICCIÓN-

Gráfico 27.- Sentencia

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

COMPETENCIA: Al tenor de lo establecido en los artículos 150, 151, 152, 156, 157, 239 y 240 del Código Orgánico de la Función Judicial, en virtud del acta de sorteo que obra en el cuaderno procesal y de la referida Acción de Personal, el suscrito juez es competente para conocer el presente proceso, por lo que su competencia está sometida al Ejercicio de la Potestad Jurisdiccional, a la Constitución de La República, a los Instrumentos Internacionales de Derechos Humanos y a la Ley - SEGUNDO. VALIDEZ-LEGALIDAD PROCESAL: Por cuanto el presente proceso se ha sustanciado respetando las Garantías Básicas del Debido Proceso establecido en el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, y, las garantías establecidas en el Art. 8 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos o "Pacto de San José" de Costa Rica, y, en vista que no existe omisión de solemnidades sustanciales o violación del trámite correspondiente a la naturaleza de este proceso que pudiera influir en la decisión de la causa, declaro la validez de todo lo actuado - TERCERO. TUTELA JUDICIAL-DEBIDO PROCESO: Conforme al Art. 169 de nuestra Carta Magna el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia, de allí que la administración de justicia, por parte de la Función Judicial es un servicio público, básico y fundamental del Estado, coadyuvando al cumplimiento del deber de respetar, y hacer respetar, tanto los derechos humanos garantizados en la Constitución, como en los instrumentos internacionales de derechos humanos vigentes, y, por último, en las leyes de la República. En el caso sub iudice, se ha observado la oportuna aplicación no solo de la tutela judicial efectiva, sino también de las reglas constitucionales del debido proceso, que incluye el derecho a la defensa de los justiciables, en sus formas posibles, de acuerdo a lo exigido en los artículos 75 y 76 No 7, ibidem. - CUARTO: La presente acción de expropiación solo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, conforme a lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil que textualmente dice: "La tramitación del juicio de expropiación SOLO 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", norma que ha sido ratificada por la antigua Corte Suprema de Justicia tal como aparece de la sentencia publicada en el Registro Oficial No. 315 del 12 de mayo de 1998, Resolución 20-98 en la cual se lee: "Cuarto. En el juicio de expropiación, la competencia del juez se limita a velar porque el precio del bien inmueble sea justo, atendiendo a su ubicación, cabida y fecha en que se verifique el pago." En armonía con esta disposición, que limita, como bien dice la ley, la competencia del juez a velar porque el precio que se pague al propietario sea un precio justo, el art. 789 del Código de Procedimiento Civil indica: "En este juicio no se admitirá incidente alguno y todas las observaciones de los interesados se atenderán y resolverán en sentencia". - QUINTO: En el informe pericial presentado por el Arquitecto Francisco Andrade Chiriguaya, establece como precio justo del bien inmueble a expropiar la cantidad de USD \$ 115,334.37, sin embargo el demandado impugnó dicho peritaje estableciendo que en dicho predio se ha realizado mejoras, por lo que este juzgador de conformidad al art 790 del código de procedimiento civil establece que para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompaña a la demanda. - SEXTO: El artículo 76 No. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, impone a toda autoridad administrativa o judicial garantizar el cumplimiento de las normas y derechos de las partes, en la especie es deber del juzgador asignarle a la cosa el precio, por una parte, sin que, por otra parte, sea una excesiva carga onerosa para el ecuatoriano, máxime si la obra está destinada al interés social. - Por lo antes expuesto el suscrito Juez de la Unidad Judicial Civil y Mercantil del Cantón Guayaquil, conforme a lo dispuesto en los artículos 791 y 793 del Código de Procedimiento Civil, declara la sentencia siguiente:

**ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA**

Gráfico 28.- Sentencia

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

REPUBLICA, declara con lugar la demanda presentada por el señor Ab. Jaime José Nieves Saadi, ALCALDE DEL CANTÓN GUAYAQUIL, representante legal y judicial y, Doctor Miguel Antonio Hernández Terán, PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL y representante judicial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (Municipalidad de Guayaquil) en contra de José Serrano Helou en su calidad de Gerente de la compañía COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S.A. y fija como justo precio la cantidad de USD \$ 81,714.00 (OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CATORCE CON 05/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).- Valor que deberá cancelarse por el inmueble apropiado, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: : NORTE: Lotas 61-81 y 1(1) con 184.00 m. SUR: Calle y solar No. 1 (2) con 287,37 m. ESTE: Solar No. 1 (4) con 95,17 m. OESTE: Estero Salado, con 210,70 m. Medidas lineales que hacen una superficie de 30,733.75 m<sup>2</sup>. identificado con el código catastral No. 61-0066-001-003.-Protocolice esta sentencia e inscribala en el Registro de la Propiedad de Guayaquil a fin de que sirva como justo título de dominio. Sin costas.- Descumplimiento a lo dispuesto en el Art. 277 del Código de Procedimiento Civil.- CUMPLASE Y NOTIFIQUESE.

Lot  
nan

TERÁN MATAMOROS ROBERT PAUL  
JUEZ

Ab. Robert Paul Terán Matamoros  
Jefe de la Unidad Civil de Guayaquil  
Corte Provincial del Guayas

Gráfico 29.- Sentencia

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



26470

RAZÓN. Inmediatamente expedida la sentencia que antecede se dio cumplimiento al art.277 del Código de Procedimiento Civil

Guayaquil, julio 18 del 2018

AB. ANGELO QUILES  
SECRETARIO

En Guayaquil, miércoles dieciocho de julio del dos mil dieciocho, a partir de las once horas y veintinueve minutos mediante boletines judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: HERNANDEZ TERAN MIGUEL ANTONIO DR / PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL / en la casilla No. 1776; NEBOT SAADI JAIME JOSE AB / ALCALDE DEL CANTÓN DE GUAYAQUIL / en la casilla No. 1776 y correo electrónico pro.uro.fur.a@guayaquil.gob.ec; ABOG. FRANCISCO ANDRADE CHIRIGUAYA PERITO ABOGADO en la casilla No. 315; DR. MAURICIO RAMIREZ MOLINA - PROCURADOR JUDICIAL DEL BANCO GUAYACANO S.A. en la casilla No. 19 y correo electrónico mramirez@abogados.com; SERRANO HELOU JOSE GUILLERMO PLDOER COMPAÑIA (OFISCA CONTRIBUCIONES Y FISCALIZACIONES SA / en la casilla No. 315. a: JUZGADO en su despacho. Certifico:

QUILES VARGAS ANGEL ROBERTO  
SECRETARIO

ANGELO QUILES



ABE ONTELE GIBRELA LEM  
CANTÓN GUAYACANO

Gráfico 30.-Razón

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

107

2014-26470

RAZON: sienta como tal, que la sentencia expedida en la presente causa, se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley. Lo que comunico para los fines de Ley.  
Guayaquil, agosto 31 del 2018

AB. ANGEL DUTILES  
SECRETARIO



COPIA  
CERTIFICADA



Gráfico 31.-Razón de Ejecutoria  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



DIRECCIÓN PROVINCIAL DE GUAYAS  
CONSEJO DE LA JUDICATURA



ACTA DE SORTEO DE NOTARÍAS PARA CONTRATOS PROVENIENTES DEL  
SECTOR PÚBLICO

N° 201809SCP04291

En el Cantón Guayaquil, con fecha 26 de diciembre del 2018 a las 15:06, en mi calidad de Ejecutor Sorteo de la Dirección Provincial de Guayas, en atención a la solicitud efectuada por medio de Formulario Único para Sorteo de Notarías para Contratos Provenientes del Sector Público, se procedió a efectuar el siguiente sorteo:

	SENTENCIA DEL JUICIO DE EXPROPIACION N° 09332-2014-26470 COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES S.A. 61-0066-001-003
	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
	NOTARIA NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA - GUAYAS - GUAYAQUIL
	CRISTEL PAMELA OMBONA LEMA (TITULAR)

ESTELA JESSENIA AGUIRRE ROMERO  
Ejecutor Sorteo

Elaborado por ESTELA JESSENIA AGUIRRE ROMERO  
Fecha SORTEO: 26 DE DICIEMBRE DEL 2018 15:06



*Ab. Arayo.*

Señor Notario:  
A partir de la fecha del presente sorteo, usted tiene 72 horas para la presentación de excusas debidamente motivadas en caso que sea pertinente, por medio de oficio a la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura que corresponda.

Página 1 de 2

VERSIÓN IMPRESA DE DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Gráfico 32.- Acta de Sorteo de Notaria  
Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

- Constitución de la República del Ecuador

Artículo 177.- "La Función Judicial se compone de órganos jurisdiccionales, órganos administrativos, órganos auxiliares y órganos autónomos. La ley determinará su estructura, funciones, atribuciones, competencias y todo lo necesario para la adecuada administración de justicia."

Artículo 178.- "El Consejo de la Judicatura es el órgano de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial."

La Función Judicial tendrá como órganos auxiliares el servicio notarial, los notarios públicos, los defensores judiciales y los demás que determine la ley.

La Defensoría Pública y la Fiscalía General del Estado son órganos autónomos de la Función Judicial. La ley determinará la organización, el ámbito de competencia, el funcionamiento de los órganos judiciales y todo lo necesario para la adecuada administración de justicia."

Artículo 227.- "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, descentralización, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."

- Código Orgánico de la Función Judicial

Artículo 254.- "ÓRGANO ADMINISTRATIVO.- El Consejo de la Judicatura es el órgano único de gobierno, administración, vigilancia y disciplina de la Función Judicial, que comprende: órganos jurisdiccionales, órganos administrativos, órganos auxiliares y órganos autónomos."

El Consejo de la Judicatura es un órgano instrumental para asegurar el correcto, eficiente y coordinado funcionamiento de los órganos jurisdiccionales, autónomos y auxiliares. En ningún caso, el Consejo de la Judicatura se considerará jerárquicamente superior al poder otorgar contra la independencia para ejercer las funciones específicas de los jueces y juezes, de las y los fiscales y de las defensoras y defensores públicos."

- Resolución No. 184-2016 emitida por el pleno del Consejo de la Judicatura

Numeral 4.1.1 literal o) misma que establece como potestad exclusiva de la Dirección Provincial: "[...] Coordinar y Supervisar, dentro de su competencia el funcionamiento de las notarías en la provincia [...]"

- Ley Orgánica de Contratación Pública

Artículo 69.- "Los contratos que por su naturaleza o expreso mandato de la Ley lo requieran se formalizarán en escritura pública dentro del término de quince (15) días desde la notificación de la adjudicación. Los contratos cuyo monto sea igual o superior a la base prevista para la licitación se protocolizarán ante Notario Público. Los gastos derivados del otorgamiento del contrato son de cuenta del contratista."

- Ley Notarial

Artículo innumerado primero siguiente al artículo 19, referente a la suscripción de contratos establece: "La unidad correspondiente se encargará de realizar el sorteo entre los notarios y las notarias de la jurisdicción donde se celebran los contratos que provengan del sector público y las empresas públicas".

Artículo innumerado segundo, siguiente al artículo 19 referente a la suscripción de contratos establece: "Los contratos de obra o prestación de servicios celebrados con el sector público, que conforme a la Ley requieran de escritura pública, deberán autorizarse preferentemente ante un notario de la jurisdicción donde se ejecute la obra".

Señor Notario:

A partir de la fecha del presente sorteo, usted tiene 72 horas para la presentación de excusas debidamente motivadas en caso que sea pertinente, por medio de oficio a la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura que corresponda.

Página 2 de 2

VERSIÓN IMPRESA DE DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Gráfico 33.- Base Legal

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil



Se protocolizó ante mí, Abg. Cristel Pamela Quirola Lena, Notaria Sexagesima Primera de Guayaquil, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA** de la protocolización NO. 20190901061P00125 DE LA SENTENCIA CON RAZÓN DE EJECUTORIA DICTADA DENTRO DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN NUMERO 09332-2014-26470 SEGUIDO POR LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL EN CONTRA DE LA COMPAÑIA COFISCA CONSTRUCCIONES Y FISCALIZACIONES que sello, rubrico y firmo en el lugar y fecha de su protocolización. De todo lo cual doy fe.

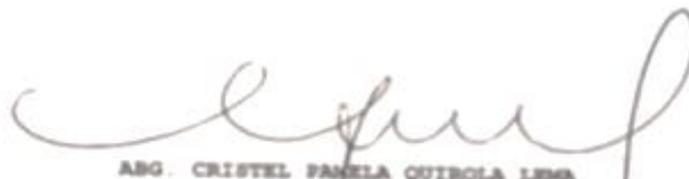
  
ABG. CRISTEL PAMELA QUIROLA LENA  
NOTARIA SEXAGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Gráfico 34.-Final de la Protocolización

Fuente: Registro de la Propiedad de Guayaquil

## MARCO CONCEPTUAL

**Expropiación.-** “Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente y a cambio de una indemnización previa. | La cosa expropiada.

Aunque en sentido muy genérico esta voz puede comprender todo acto de quitar a uno la propiedad de lo que le pertenece, incluidos el despojo, la usurpación y el robo, expropiación expresa por antonomasia la expropiación forzosa (v.).

El art. 10 de la Const. Esp. De 1876 establecía: “No se impondrá jamás la pena de confiscación de bienes, y nadie podrá ser privado de su propiedad sino por la autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización. Si no procediere este requisito, los jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en su posesión al expropiado”.

En los casos de expropiación se exige: a) declaración de utilidad pública de la obra. b) Declaración de que su ejecución exige indispensablemente el todo o parte del inmueble que se pretende expropiar, c) Justiprecio de lo que se haya de enajenar o ceder y d) pago del precio que representa la indemnización.” (Ossorio, 2011)

**Expropiación forzosa.-** “Acción y efecto de expropiar, de desposeer de una cosa a su propietario dándole en cambio una indemnización justa. Se entiende que la facultad de expropiar está reservada a los organismos estatales, provinciales y municipales, y a condición de que se efectúe por causa de utilidad pública, calificada por ley y previamente indemnizada. (Ossorio, 2011)

**Expropiación ilegal.-** “El art. 196 del antiguo Cód. Penal esp. Sancionaba como delito al “funcionario público que expropiare de sus bienes a un nacional o extranjero, fuera de los casos permitidos y sin cumplir los requisitos legales”.

Los antecedentes históricos del delito de expropiación ilegal los encuentra el penalista español Domingo Teruel Carralero en el hecho de que triunfante la Revolución francesa, “como reacción contra la arbitrariedad característica del régimen que derrocó, se apresuró a proclamar como garantía contra ella, en la afirmación programática de sus principios, que es la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, de 1789, como uno de los cuatro grandes derechos naturales e imprescriptibles del hombre, que sólo al de libertad cede en importancia, el de la propiedad, considerado como derecho inviolable y sagrado del que nadie puede ser privado sino por causas legalmente acreditadas, de evidente utilidad pública y previa la correspondiente indemnización”. (Ossorio, 2011)

**Expropiación inversa.-** “La realizada a instancias del particular expropiado, que actúa así ante el incumplimiento por el Estado de obligaciones ya asumidas de proceder a la expropiación de bienes de ese particular.” (Ossorio, 2011)

**Expropiado.-** “El sujeto pasivo de la relación jurídica de un proceso de expropiación es el titular del bien o derechos afectado puede ser una persona natural o jurídica de carácter privado o público, el que consta en los libros del registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito como dueño al cuál se delimitará el derecho de la propiedad por la declaratoria de utilidad pública o interés social a cambio de una justa indemnización”. (Pinto Guerra, 2011)

**Expropiante.-** “Dado que el fundamento de la expropiación es la prevalencia del interés general sobre el bien privado o particular, y su sustento son los motivos de utilidad pública, el titular es el Estado, en quién, como sujeto activo originario, reside la titularidad de la potestad expropiatoria, que ejerce por conducta de ciertas entidades estatales, como sujeto activo derivado, determinadas por la ley”.(Solano Sierra, 2004)

**Indemnización.-** “El equivalente económico que compensa o subroga la pérdida que experimenta el patrimonio del individuo con ocasión de la expropiación” (Von Hausen, 2008)

**Entidad Pública.-** “son organismos públicos a los que se les encomienda la realización de actividades prestacionales, la gestión de servicios o la producción de bienes de interés público susceptibles de contraprestación.” (economipedia, 2019)

**Justo Precio.-** El conveniente valor de las cosas, teniendo en cuenta los gastos de producción y los intereses generales de los consumidores. (Cabanellas Torres, 1993)

**Utilidad Pública.-** “Se refiere a aquella actividad, bien o servicio que es de beneficio o interés colectivo, ya sea para los ciudadanos de un país o a mayor escala, para la humanidad en su conjunto.” (economipedia, 2019)

## MARCO LEGAL

### CONSTITUCIÓN

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

### CODIGO CIVIL

**Art. 181.-** (Reformado por el núm. 9 de la Disposición Reformatoria Quinta del Código s/n, R.O. 506-S, 22-V-2015).- El cónyuge a cuyo cargo está la administración ordinaria de los bienes sociales necesitará de la autorización expresa del otro cónyuge para realizar actos de disposición, limitación, constitución de gravámenes de los bienes inmuebles, de vehículos a motor y de las acciones y participaciones mercantiles que pertenezcan a la sociedad conyugal.

En caso de que el cónyuge cuyo consentimiento fuere necesario para celebrar estos contratos se encontrare imposibilitado de expresarlo, quien administre los bienes sociales deberá contar con la autorización de una jueza o un juez de la familia, mujer, niñez y adolescencia del domicilio del cónyuge imposibilitado, autorización que se sustanciará en procedimiento voluntario, conforme con lo previsto en el Código Orgánico General de Procesos.

La omisión del consentimiento expreso del cónyuge que no administre los bienes sociales o de la autorización del juez, en su caso, será causa de nulidad relativa del acto o contrato.

### LEY ORGÁNICA PARA LA EFICIENCIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

**Art. 58.- Declaratoria de utilidad pública.-** (Sustituido por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las

necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo con la Ley.

A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.

La declaratoria se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes a ser expropiados, los poseionarios y a los acreedores hipotecarios.

La expropiación de tierras rurales con fines agrarios se regulará por su propia ley.

La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.

**Art. 58 A.-** (Agregado por el núm. 1 de la Disposición Reformatoria Quinta del Código s/n, R.O. 31-2S, 7-VII-2017).- Los bienes inmuebles del Estado a nombre del gobierno nacional o central, gobierno supremo u otras denominaciones similares, que consten registrados dentro del patrimonio de las diversas instituciones, se entenderán que se encuentran bajo dominio de estas.

Al efecto, el Director Financiero de la Institución o quien haga sus veces, emitirá un certificado, con fundamento en el cual el ministro respectivo o la máxima autoridad expedirá el acto administrativo correspondiente que se procederá a elevar a escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad.

Los bienes registrados a nombre del gobierno nacional o central, gobierno supremo u otras denominaciones similares, con respecto a los cuales no exista un claro destino, pasarán a dominio de INMOBILIAR.

**Art. 58.1.- Negociación y precio.-** (Sustituido por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano tendrá el plazo de un mes para entregar el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa.

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario posterior a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas que a pesar de tener los permisos respectivos se haya evidenciado mala fe.

Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública.

Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados.

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

Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

**Art. 58.2.- Falta de acuerdo.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Expirado el plazo sin que sea posible un acuerdo directo la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el artículo anterior sin tomar en cuenta el diez por ciento (10%). El propietario podrá impugnar dicho acto ante las y los jueces de lo contencioso administrativo, exclusivamente en cuanto al justo precio, de conformidad con el trámite para el juicio de expropiación establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

El juez en su resolución fijará el precio definitivo en base al avalúo predial menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. El avalúo predial será el registrado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el último impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda. Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas anteriores, siempre que en este último caso se haya evidenciado mala fe.

Por pedido de las partes, el juez podrá solicitar al órgano rector del catastro nacional georreferenciado informe sobre si la metodología empleada por el GAD municipal o metropolitano es la adecuada para el avalúo del bien expropiado. En caso de que considere que dicha metodología no es la correcta, en el mismo informe, determinará el avalúo de los inmuebles vigentes a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda, al cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario.

Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme las reglas anteriores, el juez deducirá la plusvalía de la obra pública que motiva la expropiación en la parte del terreno no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública.

En los casos previstos en este artículo, los avalúos municipales o metropolitanos y la plusvalía se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado.

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

**Art. 58.3.- Expropiación parcial.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.

**Art. 58.4. Afectación actividades económicas.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño. En caso de que sea posible el traslado de tales instalaciones

a otro inmueble, dentro de la misma localidad, la indemnización puede reducirse al costo del desmontaje, remoción, transporte y nuevo montaje.

**Art. 58.5.- Ocupación temporal.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- La ocupación temporal consiste en el uso y goce de los terrenos o predios en áreas que no correspondan a la obra pública, pero necesarias para su desarrollo, mientras dure su construcción.

Cuando la entidad competente requiera la ocupación temporal, determinará el monto de la indemnización a pagar, aplicando los principios de equidad y justo precio.

**Art. 58.6.- Gravámenes.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Si el predio de cuya expropiación se trata estuviera afectado con hipoteca, anticresis u otro gravamen, el acreedor podrá solicitar a la entidad expropiante que el justo precio cubra el monto de la deuda, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

En el caso de que el predio se encuentre arrendado, el arrendatario podrá solicitar a la entidad expropiante que una parte del justo precio le sea entregado como indemnización, previo acuerdo con el propietario del bien expropiado.

De no existir acuerdo entre el propietario del bien expropiado y el acreedor hipotecario o el arrendatario, podrán impugnar el acto administrativo de expropiación exclusivamente en la parte que se refiere al valor a entregar al acreedor hipotecario o al arrendatario, conforme al trámite previsto en el Código Orgánico General de Procesos para la expropiación.

**Art. 58.7.- Reversión.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- En cualquier caso en que la institución pública no destine el bien expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública y de interés social, dentro del plazo de dos años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio, el propietario podrá pedir su reversión ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres años. No cabrá la reversión si el nuevo destino del bien expropiado responde a una finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública.

De igual manera, podrá solicitar la reversión en el caso que la institución pública no haya, cancelado el valor del bien dentro del año siguiente a la notificación de la declaratoria, siempre que no haya juicio de por medio, en cuyo caso el plazo comenzará a correr desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia.

**Art. 58.8.- Adquisición de bienes públicos.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- 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.

Los bienes de uso público no estarán sujetos a procesos expropiatorios; sin embargo, se podrá transferir la propiedad, de mutuo acuerdo, entre instituciones públicas siempre que no se afecte la finalidad al uso o servicio público del bien.

**Art. 58.9.- Bienes en el extranjero.-** (Agregado por el Art. 5 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- 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 emita el Presidente de la República.

**Art. 58.10.- Adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada.-** (Reformado por el núm.. 4 de la Disposición Reformativa Cuarta de la Ley. s/n, R.O. 652-S, 18-XII-2015; reenumerado por el Art. 6 de la Ley s/n, R.O. 966-2S, 20-III-2017).- Los órganos y entidades del sector público, incluidos los gobiernos autónomos descentralizados, pueden declarar de utilidad pública bienes que requieran ser destinados a la ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada.

Cuando la ley no establezca un procedimiento específico de expropiación en razón del objeto del proyecto del que se trate, se aplicará el procedimiento determinado en el artículo precedente, con las variaciones que a continuación se detallan:

**1.** Por la naturaleza de los proyectos públicos en asociación público-privada, cuando el financiamiento de la adquisición del inmueble la realice el socio privado, el requisito de

certificación y disponibilidad presupuestaria para emprender el proceso de declaratoria de utilidad pública se ha de reemplazar por un certificado acerca de la modalidad de financiamiento empleada para la ejecución del proyecto.

**2.** La entidad contratante se ha de asegurar que los recursos necesarios para el financiamiento del pago del justo precio por la adquisición o expropiación de los bienes necesarios para la ejecución del proyecto estén disponibles a la fecha en que, de no mediar un acuerdo con el propietario de conformidad con el artículo precedente, deba ser consignado el precio ante el juez competente.

**3.** Consignado el precio ante el juez competente y sin perjuicio de la prosecución del correspondiente proceso judicial para la determinación del justo precio, en la primera providencia judicial, bajo responsabilidad personal del juez competente por el retraso, dispondrá la ocupación del respectivo bien en un plazo no mayor a quince días.

**4.** La entidad contratante podrá delegar al socio privado, siempre bajo su control, las actividades puramente materiales en el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles a ser destinados a la ejecución de proyectos de interés público en asociación público-privada, en cuyo caso se habrá trasladado al gestor delegado el riesgo relacionado con la disponibilidad oportuna de los bienes para la ejecución del proyecto.

**5.** El riesgo vinculado con el pago del justo precio en sede judicial será distribuido entre la entidad delegante y el gestor delegado en el respectivo contrato.

## CAPITULO III

### MARCO METODOLOGICO

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo, se ha utilizado los siguientes métodos científicos, pues estos representan la metodología que dará el concepto a los conocimientos, siendo excluyente de la metodología subjetiva, por lo cual para este trabajo de investigación dentro de mi tesis se ha usado los métodos inductivos y deductivos, los mismos que están caracterizados por partir de todo hecho general a un mismo hecho particular dentro de la misma investigación.

**MÉTODO DEDUCTIVO.-** Con este método se busca obtener indicios importantes sobre la materia de expropiación y la importancia de esta en nuestra sociedad de conformidad con el beneficio de la comunidad en general, así como la aplicación de nuestras leyes para su correcta ejecución, a través de este método llegaremos a la obtención de las conclusiones de nuestro tema.

**METODO INDUCTIVO.-** Este método busca el razonamiento lógico de los hechos, los cuales se obtendrán a partir de determinados casos o hechos particulares, hasta elevarse a conocimientos generales. El mismo permite la comprobación de la hipótesis, a través de la investigación de leyes científicas, y las demostraciones de estas.

Toda vez que se ha definido los conceptos de los métodos a utilizar para el desarrollo de nuestra tesis, con el objetivo de obtener, conocer, analizar y concluir la investigación de nuestro tema de tesis de manera conjunta con los conocimientos científicos y jurídicos de los diferentes profesionales y conocedores del tema, los llamados a ser encuestados

serán aquellos que fueron expropiados de sus domicilios, a quienes trataremos de contactar en las nuevas residencias donde fueron reubicados según el caso.

Es necesario examinar la existencia de la aplicación de los diferentes métodos analíticos, sintéticos y descriptivos con la finalidad de facilitar la comprensión de los diferentes aspectos relevantes de nuestra investigación durante el desarrollo de esta.

## **TIPO DE INVESTIGACIÓN**

- La investigación en cuanto a ser considerada como un acercamiento de naturaleza científica al problema, por el hecho de que, aunque ha sido implementado, estudiado y sus condiciones se encuentran determinadas en la ley, esta debe sufrir cambios en beneficio de los expropiados; por lo cual será **EXPLORATORIA**.
- Nuestra investigación por ser dirigida a la descripción de los diferentes componentes que la hacen existente dentro de una determinada norma jurídica; aun cuando la misma no está regulada como tal en la norma; será **DESCRIPTIVA**.
- Esta investigación tiene como finalidad buscar la relación entre diferentes conceptos o variables, por ello es **CORRELACIONAL**.
- Esta investigación tiene una relación causal por el hecho de avanzar a más de una simple descripción o acercamiento al problema que se trata, esta busca las causas y consecuencias de la problemática; por ello es **EXPLICATIVA**.
- Por la relación del tiempo, el cual será el periodo 2017 - 2018 mismo en el cual se desenvolverá la investigación, esta será **SINCRÓNICA**.

## **ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN**

Dentro de nuestra investigación vamos a enfocarnos en la naturaleza de esta, ya que se recaudará datos e información para dar respuesta a la problemática hallada en el inicio de nuestro proyecto.

En nuestro proyecto de tesis aplicaremos un enfoque mixto lo que es una unión entre la forma cuantitativa y cualitativa.

- **CUANTITATIVA.** – Dentro de nuestro campo de investigación he obtenido abundante información cuantitativa referente a la existencia de casos de expropiaciones que ya se han dado en la ciudad de Guayaquil por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.
- **CUALITATIVA.** - Por el hecho de buscar el bienestar social se aplicará una variedad de técnicas investigativas con la finalidad de recolectar, obtener, procesar y analizar las diversas características que se pudieren dar en personas de un determinado grupo, en este caso serán los expropiados por el municipio de la ciudad de Guayaquil.

## **TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

Para el desarrollo absoluto de nuestro proyecto de tesis se utilizará diversas técnicas de investigación con la finalidad de obtener una mejor comprensión de nuestro tema, los cuales enumerare a continuación.

**TÉCNICA DE DIÁLOGO.**- Esta tiene por objetivo conseguir una interrelación con aquellos que tienen un amplio conocimiento en el tema sean estos en nuestro caso profesionales en jurisprudencia, mismos con los cuales tendremos un breve dialogo que nos permitiría tener una visión más amplia de nuestro tema.

Mediante esta técnica, hemos obtenido información de vital importancia con relación directa al tema de nuestra tesis, misma que ha realizado un aporte bastante significativo para el desarrollo de nuestras conclusiones y recomendaciones que han contribuido con plantear una mejor propuesta legal en nuestro proyecto.

**TÉCNICA DE LA ENCUESTA.-** Está técnica consiste en la elaboración de un pequeño formulario compuesto por un mínimo de 5 preguntas y un máximo de 10 preguntas, las mismas que van dirigidas a aquellos que fueron expropiados, con la finalidad de recaudar información dirigida a nuestra área de estudio, la cual será aplicada a una muestra determinada de nuestro universo.

**ESTUDIO DE CASOS.-** Este tipo de técnica se hace referencia a los casos prácticos que ya tienen una sentencia por parte de un juez competente, y que a su vez ya han sido inscritas en el Registro de la Propiedad, para lo cual lograremos hablar y conversar con aquellos que se encuentran en mayor contacto con los casos que han sido sujeto de esta materia.

### **3.5.- POBLACIÓN Y MUESTRA**

#### **3.5.1.- POBLACIÓN.**

La constitución numérica de mi universo de esta investigación está constituida por los profesionales derecho como son los Abogados del libre ejercicio acreditados debidamente por el Foro Nacional de Abogados, dentro de la provincia del Guayas se encuentran registrados 11.728 abogados, de los cuales 9.896 pertenecen al Cantón Guayaquil.

Para lo cual aplicaremos las siguientes fórmulas:

Tabla 1.- Población de Abogados 2018

COMPOSICION	CANTIDAD	PARTICIPACION
Abogados de la Provincia del Guayas.	11.728	24 %
Abogados de la Provincia de Pichincha y el resto del Ecuador.	34.107	68 %
Abogados de la Provincia del Azuay.	3.700	8 %
<b>TOTAL</b>	<b>49244</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Consejo de la Judicatura del Guayas (2018)

Elaborado por: Zambrano Centeno, E. (2019)

Tabla 2.- Población de Abogados del Guayas 2018

COMPOSICION	CANTIDAD	PARTICIPACION
Abogados del Cantón Guayaquil	9.896	84.3 %
Abogados de los demás cantones del Guayas	1.841	15.7%
Abogados de la Provincia del Guayas.	<b>11.728</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Consejo de la Judicatura del Guayas (2018)

Elaborado por: Zambrano Centeno, E. (2019)

Aplicaremos la fórmula siguiente:

Tabla 3.- Población de Abogados de Guayaquil 2018

COMPOSICIÓN	CANTIDAD	PARTICIPACION
Abogados del Cantón Guayaquil. (Fuente Consejo de la Judicatura del Guayas 2017)	9.896	100 %

Fuente: Consejo de la Judicatura del Guayas (2018)

Elaborado por: Zambrano Centeno, E. (2019)

La constitución numérica de una segunda parte del universo de nuestra investigación la cual está constituida por los números emitidos por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil como son las exposiciones ingresadas, en trámite y terminados, dentro de la

provincia del Guayas se encuentran registrados en el año 2018, 47 procesos ingresados, 33 procesos en trámite, y 35 procesos concluidos pertenecientes al Cantón Guayaquil.

Para lo cual aplicaremos las siguientes fórmulas:

Tabla 4.- Datos Estadísticos del Municipio de Guayaquil

<b>RESUMEN DE EXPROPIACIONES</b>				
<b>2016</b>	<b>INGRESADOS</b>	<b>EN TRAMITE</b>	<b>TERMINADOS</b>	<b>TOTAL</b>
	47	15	32	<b>94</b>
<b>2017</b>	<b>INGRESADOS</b>	<b>EN TRAMITE</b>	<b>TERMINADOS</b>	<b>TOTAL</b>
	51	26	25	<b>102</b>
<b>2018</b>	<b>INGRESADOS</b>	<b>EN TRAMITE</b>	<b>TERMINADOS</b>	<b>TOTAL</b>
	68	33	35	<b>136</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

### 3.5.2.- MUESTRA

El tamaño de la muestra será verificable con la siguiente fórmula que se indicará a continuación:

#### 3.5.2.1.- FÓRMULA PARA CALCULAR EL TAMAÑO DE LA MUESTRA

Para obtener el cálculo del tamaño de nuestra muestra se utilizará la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N\sigma^2 Z^2}{(N - 1)e^2 + \sigma^2 Z^2}$$

*Gráfico 35.- Formula para el cálculo de la población*

Significado de las variables usadas en la fórmula para el cálculo de la muestra:

**n** = el tamaño de la muestra.

$N$  = tamaño de la población.

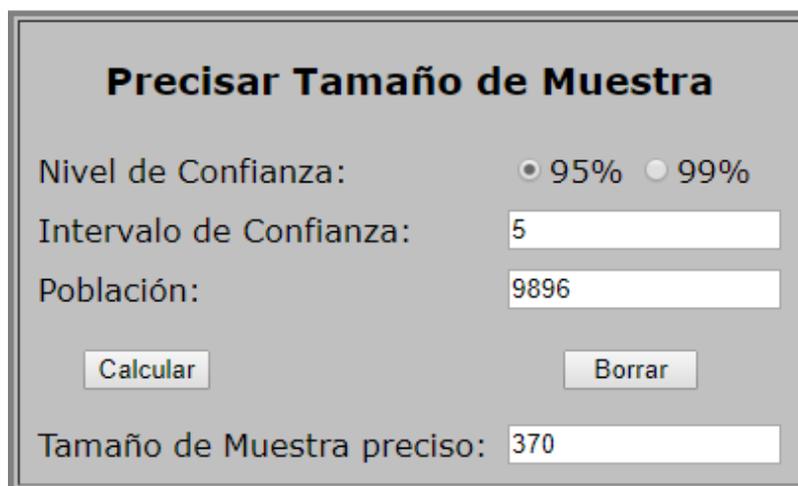
$\sigma$  = Desviación estándar de la población que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor constante de 0,5.

$Z$  = Valor obtenido mediante niveles de confianza. Es un valor constante que, si no se tiene su valor, se lo toma en relación al 95% de confianza equivale a 1,96 (como más usual) o en relación al 99% de confianza equivale 2,58, valor que queda a criterio del investigador.

$e$  = Límite aceptable de error muestra que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor que varía entre el 1% (0,01) y 9% (0,09), valor que queda a criterio del encuestador.

En uso de las técnicas e instrumentos de comunicación la tecnología nos permite acudir al cálculo en línea de la muestra como hemos procedido.

### 3.5.3.- TAMAÑO DE MUESTRA DE LA POBLACIÓN DE ABOGADOS



The image shows a web-based calculator interface with the following elements:

- Title:** Precisar Tamaño de Muestra
- Nivel de Confianza:** Radio buttons for 95% (selected) and 99%.
- Intervalo de Confianza:** Input field containing the value 5.
- Población:** Input field containing the value 9896.
- Buttons:** 'Calcular' and 'Borrar'.
- Result:** 'Tamaño de Muestra preciso: 370' displayed in a large input field.

1

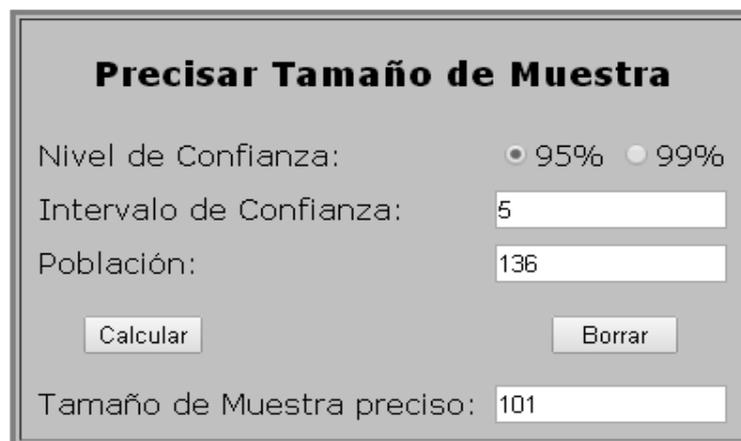
*Gráfico 36.- Cálculo de la Muestra*

Fuente: La página <http://www.surveyssoftware.net/sscalce.htm>

Dentro de este gráfico podemos apreciar el resultado del tamaño de nuestra muestra que en este caso es el de 370.

<sup>1</sup> <http://www.surveyssoftware.net/sscalce.htm>

### 3.5.4.- TAMAÑO DE MUESTRA DE LA POBLACIÓN DE PROCESOS DE EXPROPIACIÓN



**Precisar Tamaño de Muestra**

Nivel de Confianza:  95%  99%

Intervalo de Confianza:

Población:

Tamaño de Muestra preciso:

*Gráfico 37.- Cálculo de la Muestra*

Fuente: La página <http://www.surveymsoftware.net/sscalce.htm>

Dentro de este grafico podemos apreciar el resultado del tamaño de nuestra muestra que en este caso es el de 101.

### 3.6. ENCUESTA DIRIGIDA A LOS ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO

**A = TOTALMENTE DE ACUERDO**

**C = EN DESACUERDO**

**B = DE ACUERDO**

**D = TOTALMENTE EN DESACUERDO**

*Tabla 5.- Matriz de Encuesta*

N°	PREGUNTA	A	B	C	D
1	¿Está usted de acuerdo de que la expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad?				
2	¿Considera usted de acuerdo con que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas?				
3	¿Está usted de acuerdo en que el pago a los expropiados no es justo debido a que no se consideran las mejoras que el propietario realiza en el bien?				
4	¿Está Usted de acuerdo en que existe violación de derechos y garantías constitucionales al expropiar un bien y no pagarse un justo precio?				
5	¿Está usted de acuerdo en que existe inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación para el propietario del bien a expropiar?				
6	¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje empleado para el pago?				
7	¿Está Usted de acuerdo con el hecho de que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario?				
8	Está usted de acuerdo que, si se reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo correspondiente a expropiaciones el valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso.				

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



## MATRIZ DE ENTREVISTA

### UNIVERSIDAD LAICA “VICENTE ROCAFUERTE” DE GUAYAQUIL

#### FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

#### CONSULTA A LOS EXPERTOS CON FINES INVESTIGATIVOS.

##### OBJETIVO:

Análisis jurídico sobre la expropiación de bienes inmuebles, donde al propietario no se le considera las mejoras que se realizaron a la propiedad, generando la violación a los derechos y garantías constitucionales, seguridad jurídica y al debido proceso.

##### CUESTIONARIO

- 1.- ¿Está usted de acuerdo en que el pago a los expropiados no es justo debido a que no se consideran las mejoras que el propietario realiza en el bien? ¿Por qué?
- 2.- ¿Está usted de acuerdo en que existe inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación para el propietario del bien a expropiar? ¿Por qué?
- 3.- ¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje empleada para el pago? ¿Por qué?
- 4.- ¿Está Usted de acuerdo con el hecho de que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario? ¿Por qué?
- 5.- Está usted de acuerdo que, si se reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo correspondiente a expropiaciones sobre el valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso. ¿Por qué?

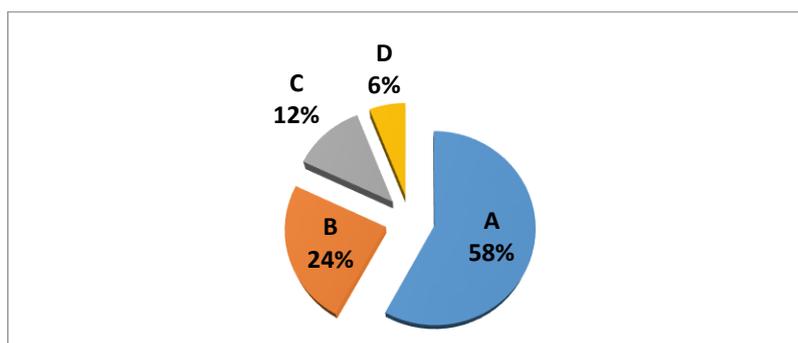
### 3.6.- INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS A LOS ABOGADOS

**PREGUNTA 1.- ¿Está usted de acuerdo de que la expropiación es la mejor opción para la realización de obras en beneficio para la comunidad?**

*Tabla 6.- La Expropiación como beneficio*

ALTERNATIVAS	DATOS	PORCENTAJES
A	214	58 %
B	88	24 %
C	45	12 %
D	23	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 38.- Expropiación como beneficio*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

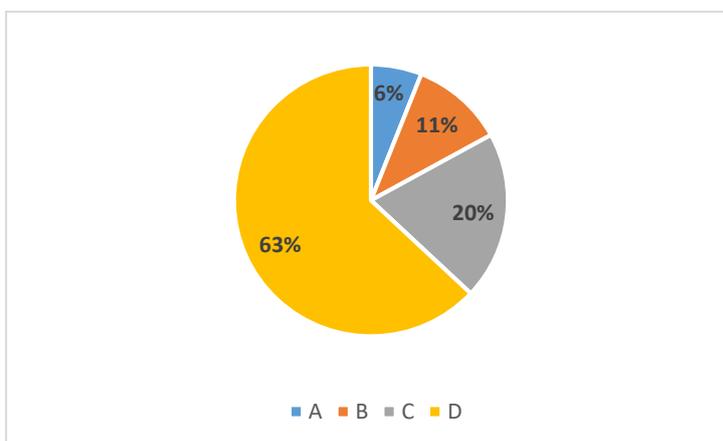
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 1.-** En el gráfico podemos ver que, en las encuestas realizadas a 370 abogados, manifestaron que el 58% está totalmente de acuerdo el 24% manifestó estar de acuerdo, y que, gracias a la expropiación, se ha mejorado la comunidad, el 12% en desacuerdo y el 6% totalmente en desacuerdo. Estos últimos porcentajes manifestaron su negativa por la falta de transparencia en el proceso de expropiación. Considerando que todo proyecto presenta riesgos, es necesario se logre establecer que la expropiación es el medio para garantizar la realización de obras en beneficio de una comunidad.

**PREGUNTA 2.- ¿Considera usted que la expropiación es un medio donde ambas partes son beneficiadas?**

*Tabla 7.- La Expropiación como medio para conseguir un fin*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	22	6%
<i>B</i>	41	11 %
<i>C</i>	74	20%
<i>D</i>	233	63 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 39.- La Expropiación como medio para conseguir un fin*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

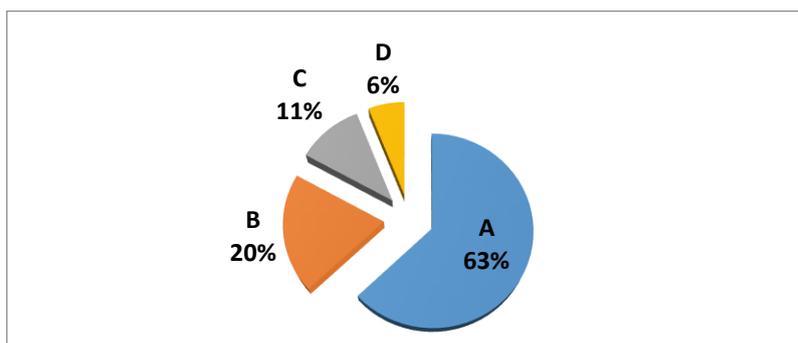
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 2.-** El 6% está totalmente de acuerdo con la expropiación, el 11% está de acuerdo con este hecho debido a que se paga un precio equivalente al valor del avalúo catastral, el 20% está en desacuerdo y el 63% está en total desacuerdo debido a que, el pago de las indemnizaciones no son justas en consecuencia a lo que valen la propiedad, los avalúos catastrales no consideran las mejoras hechas por los propietarios como el valor de bienes muebles pequeños incluidos dentro del bien que por el hecho de formar parte del bien inmueble se convierten en bienes inmuebles.

**PREGUNTA 3.- ¿Está Usted de acuerdo en que el pago a los expropiados no es justo, debido a que no se consideran las mejoras que el propietario realiza dentro del bien?**

*Tabla 8.- Indemnización por Expropiación.*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	233	63 %
<i>B</i>	74	20 %
<i>C</i>	41	11 %
<i>D</i>	22	6 %
<i>TOTAL</i>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 40.-Indemnización por Expropiación.*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

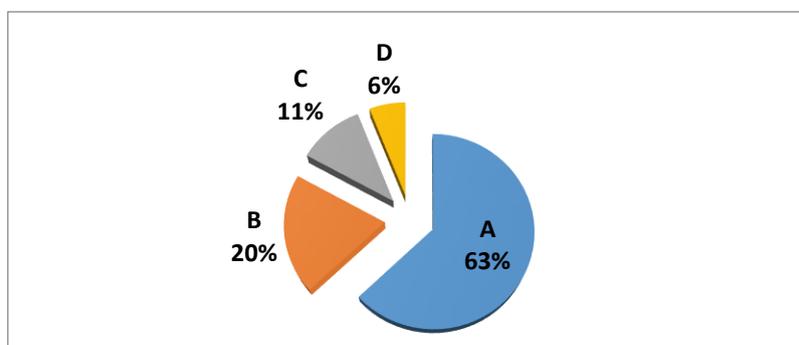
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 3.-** El 63% de los encuestados está totalmente de acuerdo con que no se está considerando el justo precio de los bienes muebles incorporados a la propiedad que se convierten en parte del mismo, el 20% está de acuerdo con este hecho manifestando que el valor que se cancela como indemnización por las expropiaciones no es un justo pago proporcionado por el expropiante al expropiado, el 11% está en desacuerdo y el 6% está totalmente en desacuerdo. Los dos últimos porcentajes contrarios manifestaron que la expropiación paga un valor justo por el bien expropiado debido a que existen costos por demolición y construcción de una nueva obra a beneficio de la comunidad.

**PREGUNTA 4.- ¿Está usted de acuerdo en que existe violación de derechos y garantías constitucionales al expropiar un bien y no pagarse un justo precio?**

*Tabla 9.- La Expropiación y las garantías Constitucionales*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	233	63 %
<i>B</i>	74	20 %
<i>C</i>	41	11 %
<i>D</i>	22	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 41.- La Expropiación y las garantías Constitucionales*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

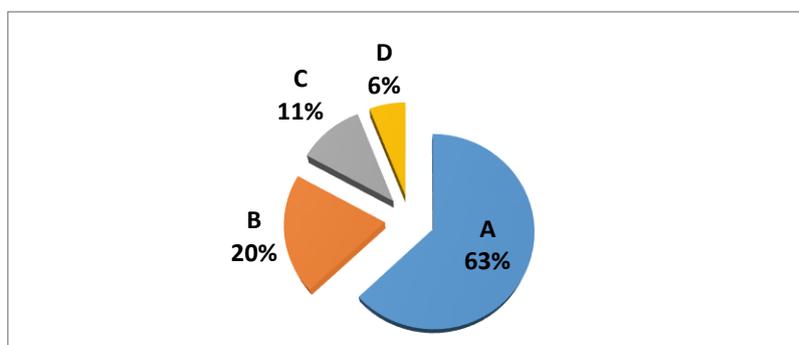
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 4.-** El 63% están totalmente de acuerdo con que la expropiación es necesaria en materia laboral ya que de manera rápida, eficaz y eficiente se llegaría a una solución conveniente entre los progenitores para el desarrollo del campo laboral, evitándole pasar por el proceso de un juicio largo y que le podría afectar económicamente a los intervinientes, el 20% está de acuerdo con la misma premisa, mientras que el 11% en desacuerdo y el 6% totalmente en desacuerdo nos han manifestado que la mediación no tiene la experiencia requerida en pro de los derechos de los trabajadores, experiencia y conocimiento que si lo tiene un juez especializado en materia laboral; en consecuencia los mediadores no pondrán resolver las situaciones de los trabajadores y empleadores de la mejor manera posible sin afectar a las partes intervinientes.

**PREGUNTA 5.- ¿Está usted de acuerdo en que existe inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación para el propietario del bien a expropiar?**

*Tabla 10.- Inseguridad Jurídica en el proceso de Expropiación*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	233	63 %
<i>B</i>	74	20 %
<i>C</i>	41	11 %
<i>D</i>	22	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



**Gráfico 42.- Inseguridad Jurídica en el proceso de Expropiación**

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

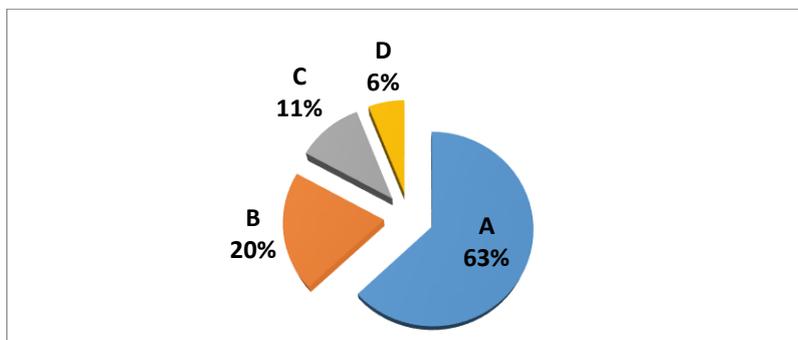
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 5.-** Los encuestados determinaron lo siguiente el 63% estar totalmente de acuerdo, el 20% están de acuerdo el 11% están en desacuerdo y el 6% totalmente en desacuerdo. La mayoría de los encuestados apoyan este hecho ya que se considera que si existe inseguridad jurídica a favor de los expropiados dentro de los procesos de expropiación; mientras que el porcentaje que no se encuentra favor de esta premisa considera que es un acto de necesario para el bienestar de la comunidad por lo cual no es susceptible de negociación sino de aceptación por parte del expropiado.

**PREGUNTA 6.- ¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje empleada para el pago?**

*Tabla 11.- Seguridad Jurídica para el propietario*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	233	63 %
<i>B</i>	74	20 %
<i>C</i>	41	11 %
<i>D</i>	22	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 43.- Seguridad Jurídica para el propietario*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

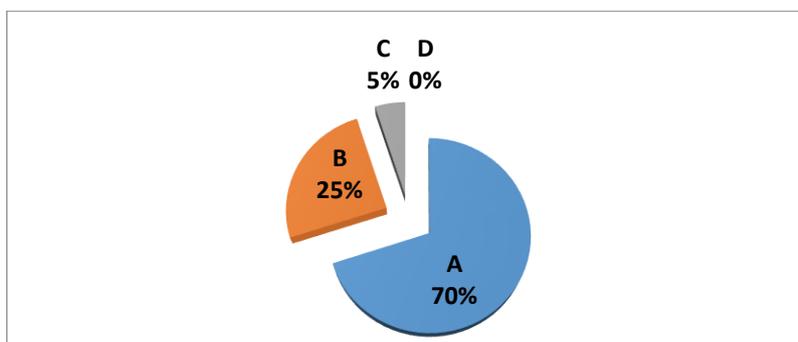
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 6.-** El 63% de los encuestados están totalmente de acuerdo, el 20% está de acuerdo en que a través de esta propuesta garantizaría seguridad jurídica los propietarios de los bienes expropiados, se considera que es necesario el aumento del porcentaje adicional por las mejoras que se paga de los bienes expropiados, este monto debe ser calculado por la autoridad competente como lo es el Municipio, a través de peritos avalados por el órgano jurisdiccional competente. El 11% está en desacuerdo y el 6% en total desacuerdo, este grupo de encuestados continúa con la afirmación de que la expropiación es necesaria para las mejoras de determinada comunidad.

**PREGUNTA 7.- ¿Está Usted de acuerdo con el hecho de que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario?**

*Tabla 12.- Requisitos para Expropiar*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	233	70 %
<i>B</i>	74	25 %
<i>C</i>	41	5 %
<i>D</i>	22	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 44.- Requisitos para Expropiar*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

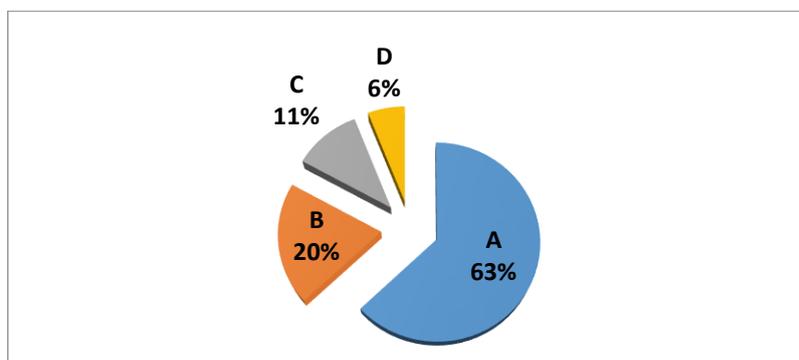
**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 7.-** El 75% de los abogados encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo, el 25% manifiesta estar de acuerdo en que existe una necesidad de considerar las mejoras que ha hecho el expropiado en su bien, pues recalcan que cada quien convierte su casa en un hogar adhiriéndoles bienes personalizados en las puertas paredes, habitaciones y más, estos bienes se vuelven parte de la infraestructura del inmueble y a su vez tienen valor agregados que no se cuantifican en los avalúos catastrales; mientras que el 5% está en desacuerdo y el 0% totalmente en desacuerdo, debido a que consideran que las mejoras se cuentan en los avalúos que pagan los municipios al momento de expropiar un inmueble.

**PREGUNTA 8.- ¿Está usted de acuerdo que, si se reforma el artículo 58 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo correspondiente a expropiaciones el valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso?**

*Tabla 13.- Reforma al Artículo 58 LOECP*

<i>ALTERNATIVAS</i>	<i>DATOS</i>	<i>PORCENTAJES</i>
<i>A</i>	233	63 %
<i>B</i>	74	20 %
<i>C</i>	41	11 %
<i>D</i>	22	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)



*Gráfico 45.- Reforma al Artículo 58 LOECP*

**Elaborado por:** Zambrano Centeno, E. (2019)

**ANÁLISIS DE LA PREGUNTA N° 8.-** El 63% de los encuestados está totalmente de acuerdo y el 20% está de acuerdo que la reforma a Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública es necesaria para que los expropiados pudiesen cobrar un valor extra por las mejoras que han hecho en el interior de su inmueble. El 11% está en desacuerdo y el 6% está totalmente en desacuerdo, manifestando que la expropiación no es un negocio comercial y por tal la ley no debe sufrir reforma porque el bien será usado para un beneficio en común de la sociedad.

### **3.7.- INTERPRETACIÓN DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS A LOS EXPERTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

**A.- Ab. ISMAEL MENDOZA ESCUDERO Jefe de la Unidad de Inscripciones**

**B.- AB. CHRISTIAN CHICA HOYOS Analista de Inscripciones**

**C.- AB. JUAN SALINAS Asesor Jurídico del Registro de la Propiedad**

**D.- AB. JHONNY BARRETO MERINO Jefe de la Unidad de Certificados**

**1.- ¿Está usted de acuerdo en que el pago a los expropiados no es justo debido a que no se consideran las mejoras que el propietario realiza en el bien? ¿Por qué?**

**A.-** El avalúo del inmueble está establecido por la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (DUOT) del Municipio, por lo que su avalúo es muy cercano al comercial considero que el titular del inmueble recibirá un precio justo.

**B.-** Considero que los valores que fijan en el juzgado ya no dependen necesariamente de la parte afectada, sino más bien de un acuerdo entre las partes.

**C.-** No porque el valor es un porcentaje del 10% del valor del inmueble según el avalúo municipal catastral y en este no se consideran las mejoras hechas por el propietario.

**D.-** Si el avalúo de la expropiación debe ser realizada en base al avalúo del solar más la edificación actual incluida todas sus mejoras.

#### **ANÁLISIS**

Podemos apreciar que de los cuatro expertos del Registro de la Propiedad consideran que el precio que se paga a los expropiados no se consideran las mejoras que este puede realizar sobre su bien por lo cual se puede entender que el justo precio no es precisamente el que se encuentra en el avalúo catastral ya que este no considera las mejoras en la edificación hechas por el propietario, es por este hecho que se debe considerar un mejor precio para el pago.

**2.- ¿Está usted de acuerdo en que existe inseguridad jurídica dentro del proceso de expropiación para el propietario del bien a expropiar? ¿Por qué?**

**A.-** No hay inseguridad, el proceso es transparente y puede apelar a un mejor precio dentro del juicio de expropiación.

**B.-** No existe tal inseguridad, debido que hay una mayor regulación en las leyes y ordenanzas para ejecutar las expropiaciones.

**C.-** Si, porque siempre se les notifica no hay acuerdo o voluntad.

**D.-** No existe inseguridad lo que se debe cumplir con las disposiciones legales que se refieren al tema.

**ANÁLISIS**

Podemos apreciar que tres de los cuatro expertos del Registro de la Propiedad consideran que la inseguridad jurídica no existe por cuanto hoy en día las leyes han evolucionado a favor del propietario a expropiar, sin embargo manifiestan que en épocas anteriores tal inseguridad si se daba; en la actualidad el proceso por tal es forzoso por lo que no es sujeto de negociación sobre su expropiación o no; lo que sí es susceptible para un buen acuerdo es el precio de las mejoras establecidas por la ley para la eficiencia de la contratación pública.

**3.- ¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad jurídica al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje empleado para el pago en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública? ¿Por qué?**

**A.-** La seguridad jurídica está establecida dentro del proceso expropiatorio, están para garantizar el pago al titular del inmueble.

**B.-** Estoy de acuerdo que sea un 30% del valor del avalúo.

**C.-** Si, si el porcentaje del 10% aumentaría a un 30% o 50% podría comprar un nuevo bien inmueble.

**D.-** Debe haber un justo precio para no perjudicar a ninguna de las partes.

### **ANÁLISIS**

Podemos apreciar que los cuatro expertos del Registro de la Propiedad consideran que si se debería modificar el porcentaje empleado para el pago en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública lo cual mejoraría el pago del bien expropiado a su propietario reconociéndole aquellas mejores que pudo haber hecho en la edificación de manera interna o externa.

**4.- ¿Está Usted de acuerdo con el hecho de que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario?  
¿Por qué?**

**A.-** Es recomendable que quien haga el avalúo sea un perito calificado para que el valor sea más cercano al avalúo comercial.

**B.-** Pienso que se debe valorar o requerir los servicios de un perito profesional y por ende habría que reconsiderar las mejoras para un justo precio a favor del propietario.

**C.-** Si se debe considerar las mejoras que se han hecho estas deben ser inspeccionadas por peritos como ingenieros o arquitectos calificados por los organismos competentes.

**D.-** Si es factible por cuanto el propietario hizo mejoras para perfeccionar el aspecto de su inmueble.

#### **ANÁLISIS**

Podemos apreciar que los expertos entrevistados del Registro de la Propiedad consideran que si se debería considerar estas mejoras dentro del pago de la indemnización por la expropiación del bien inmueble, siempre que este hecho sea avalado por un perito especializado en la materia como un ingeniero civil o un arquitecto, este sería un requisito que aseguraría el justo pago por la expropiación al propietario.

**5.- Está usted de acuerdo que, si se reforma el artículo 58 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo correspondiente a expropiaciones sobre el valor a pagar a los expropiados sería más beneficioso. ¿Por qué?**

**A.-** La expropiación es una transferencia forzosa para una utilidad pública, no es un negocio comercial, por lo que el valor radica en el avalúo del inmueble que tenga establecido el Municipio, y no el que aspira el expropiado, no debe considerarse la reforma.

**B.-** Si porque ya el posible afectado ya no se sentirá tan desamparado al momento de negociar un valor con el Municipio sería una transacción justa.

**C.-** Si sería necesario que se considere en los requisitos la reforma de la ley considerando un porcentaje mayor para la expropiación.

**D.-** Siempre debe ser lo más beneficioso para el afectado.

## **ANÁLISIS**

Podemos apreciar que tres de los cuatro expertos del Registro de la Propiedad consideran que si se debería reformar este articulado lo cual permitiría un pago justo al propietario de dicho mientras que uno de los cuatro entrevistados manifiestan que es una institución forzosa por lo cual no es susceptible de negociación en su pago por lo que no admiten la reforma de articulado.

## **PROPUESTA**

### **PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY ORGÁNICA PARA LA EFICIENCIA EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA**

#### **CONSIDERANDO**

- Que,** en el Art. 424 de la Constitución de la República dispone que La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico.
- Que,** en el Art. 1 de la Constitución de la República dispone que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.
- Que,** en el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República dispone que la Asamblea nacional dentro de sus atribuciones y deberes tenga que expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio.
- Que,** en el Art. 134 en el numeral 5 de la Constitución de la Republica establece que las ciudadanas y los ciudadanos que estén en goce de los derechos políticos y a las organizaciones sociales que cuenten con el respaldo de por lo menos el cero punto veinticinco por ciento de las ciudadanas y ciudadanos inscritos en el padrón electoral nacional.
- Que,** en el Art. 321 de la Constitución de la Republica dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.
- Que,** en el Art. 323 de la Constitución de la Republica dispone que las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, puedan declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.

#### **RESUELVE:**

## **REFORMAR LA LEY ORGANICA PARA LA EFICIENCIA EN LA CONTRATACION PÚBLICA EN SUS SIGUIENTE ITEM:**

Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

El precio que se convenga no podrá exceder del treinta por ciento (30%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano tendrá el plazo de un mes para entregar el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa.

En ningún caso se reconocerán las obras efectuadas por los propietarios posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, según corresponda.

Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, ni aún aquellas que a pesar de tener los permisos respectivos se haya evidenciado mala fe.

Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte del inmueble no afectado. En estos casos no se cobrará la contribución especial de mejoras que resulte de la obra pública.

Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

Toda vez que se ha realizado el presente trabajo de investigación, presento las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. Dentro del análisis del proyecto de investigación llevado a cabo y de los resultados que han arrojado las técnicas empleadas como las encuestas que fueron realizadas a los abogados en el libre ejercicio de la profesión, siendo que los resultados de esta indican que están de acuerdo con el hecho de que el pago que se le da a los expropiados por su bien inmueble no estaría relacionado con el justo precio del bien ya que no se consideran las mejoras que fueron establecidas dentro del inmueble; alcanzando una aceptación del 82% del grupo de los encuestados; esta pregunta se logra fortalecer con la respuesta dada por los mismos encuestados, quienes manifiestan que “ Se encuentran de acuerdo con este hecho manifestando que el valor que se cancela como indemnización por las expropiaciones no es un justo pago proporcionado por el expropiante al expropiado”, alcanzando este hecho un resultado de 83% de aceptación por parte de los encuestados; lo cual nos da como resultado la confirmación de nuestra hipótesis; No obstante de los resultados de las encuestas, tenemos las entrevistas que fueron realizadas a los expertos del Registro de la Propiedad, quienes tienen conocimiento de la materia de expropiación y mismos que refuerzan el pronunciamiento de los abogados en el libre ejercicio con la siguiente manifestación “No porque el valor es un porcentaje del 10% del valor del inmueble según el avalúo municipal catastral y en este no se consideran las mejoras hechas por el propietario.”
2. De la misma manera hemos visto que los resultados de las encuestas en la pregunta seis que hace referencia a “¿Está usted de acuerdo con que se generaría seguridad al propietario de los bienes expropiados si se llega a modificar el porcentaje empleado para el pago?”, los abogados en el libre ejercicio de la profesión han manifestado su aceptación a este hecho a través del 82%, la misma pregunta se fortalece con la pregunta siete del mismo instrumento de investigación, que hace referencia a la “¿Está Usted de acuerdo con el hecho de

que uno de los requisitos para la expropiación sea el considerar la existencia de mejoras hechas por el propietario?”, que alcanza un 83% de acuerdo en nuestra población.

3. Podemos apreciar que en las entrevistas que se ha realizado a los expertos especializados en materia de expropiación, nos dan a entender que el precio que se convenga a pagar no podrá exceder del diez por ciento sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, según esta establecido en la Ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública, por lo cual se requiere un análisis a este hecho y los expertos han manifestado en la pregunta 3 que el porcentaje ideal sería del 30%.

## RECOMENDACIONES

Una vez que hemos analizado las conclusiones que nos dieron como resultado las diferentes técnicas de investigaciones podemos llegar a las siguientes recomendaciones:

1. Considerando el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, podemos entender que se busca resarcir los daños ocasionados a un administrado por buscar beneficio general, debido a que el Estado no va a indemnizar de manera cuantiosa, debido a que, el fin de la expropiación no es lucrar a quien se ha ocasionado el daño sino más bien el hecho de recuperar aquello que perdió valor monetario por el beneficio de la comunidad y es aquí donde el legislador deberá incluir el carácter de justa valoración y justa indemnización para el expropiado.
2. Dentro de la Ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública, encontramos que el precio que se conviene a pagar, no podrá exceder del establecido en el primer inciso del artículo 58.1 que es del 10%; en la pregunta número 3 de la entrevista realizada a los expertos del Registro de la Propiedad, quienes manifiestan que el porcentaje se debería de modificar aumentándolo para poder subsanar el valor de los accesorios internos del bien inmueble el cual se expropiara, este deberá ser del 30%.
3. La Ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública, establece los parámetros en los cuales se puede instituir los pagos a los propietarios en casos de expropiaciones, por lo cual se deberá de incluir en uno de los requisitos para acceder al pago del 30% el avalúo de un experto como un ingeniero civil o un arquitecto que reconozca las mejoras hechas por el propietario del bien inmueble.

## **Bibliografía**

- Angélica Bañados. (22 de mayo de 2016). *revista de economía y negocios online*.  
Obtenido de <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=254303>
- Angulo Ruiz, C. D. (2008). *Entrevista: Fundamentos constitucionales de la expropiación en Costa Rica*. Suiza: Universidad de Lausanne.
- Arias, M. (2006). *Teoría de la Expropiación*. Perú.
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito - Ecuador: Registro Oficial.
- Asamblea Nacional Constituyente Francesa. (1789). *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano*. Francia: Registro Oficial.
- Blanco, J. R. (26 de Octubre de 2009). *Declaración de Virginia del 12 de junio de 1776*.  
Obtenido de Blog sobre sociedad y derecho de tenencia en materia de libertades individuales: [http://www.tendencias21.net/derecho/Declaracion-de-Derechos-de-Virginia-de-12-de-junio-1776\\_a107.html](http://www.tendencias21.net/derecho/Declaracion-de-Derechos-de-Virginia-de-12-de-junio-1776_a107.html)
- Cabanellas Torres, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. España: Heliasta S.R.L.
- Cassagne, J. C. (2006). *Derecho Procesal Administrativo*. Buenos Aires - Argentina: Abeledo Perrot.
- Congreso Nacional. (1978). *Constitución Política del Ecuador*. Ecuador: Registro Oficial.
- Constitución Política de la República de Costa Rica. (1949). *Constitución Política de la República de Costa Rica*. Costa Rica: Registro Oficial.
- De la Red, C. F. (2017). El Premio de afección . *Revista de Abogacía Española* , 20-24.
- DROMI, R. (2004). *Derecho Administrativo*. Buenos Aires - Madrid: Ciudadada Argentina.
- economipedia. (10 de enero de 2019). *economipedia*. Obtenido de economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/utilidad-publica.html>

- GARCIA DE ENTERRÍA Y TOMAS RAMÓN FERNANDEZ. (2004). *Curso de Derecho Administrativo*. Madrid: Thomson- Civitas.
- Iglesias González Roman y Morineau, M. (2001). *Derecho Romano*. México Distrito Federal: Adventure Mex.
- Juzgado Noveno. (1999). *Sentencia de Expropiacion de bien inmueble*. Guayaquil - Ecuador.
- López Jácome, N. F. (2007). *La responsabilidad administrativa civil y penal*. Carchi - Ecuador.
- Ossorio, M. (2011). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan, S.A.
- Pachón Lucas, C. (2002). *Texto Guia sobre el Patrimonio Público Maestria de Derecho Administrativo*. Colombia: ECOE.
- Parada, R. (2012). *Derecho Administrativo I*. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
- Pérez, E. (2009). *Derecho Administrativo II*. Quito - Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Pinto Guerra, D. K. (2011). *El procedimiento administrativo de expropiación de Bienes inmuebles en el derecho público ecuatoriano*. Quito.: Editorial Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Rincon Castellano. (19 de junio de 2018). [www.rinconcastilla.com](http://www.rinconcastilla.com). Obtenido de [http://www.rinconcastillano.com/edadmedia/alfonsox\\_leg.html#](http://www.rinconcastillano.com/edadmedia/alfonsox_leg.html#)
- Rojas Franco, E. (2007). *Derecho Administrativo y Derecho Procesal Administrativo*. Francia: EDILEX S.A.
- Seguel, L. (2013). *Análisis Contemporáneo de la Institución Jurídica de la Expropiación*. Argentina: Universidad Andrés Bello.
- Solano Sierra, J. E. (2004). *La expropiación: administrativa - judicial - excepcional - sui generis : tratado teórico - práctico*. Doctrinas y Ley.

Valencia Salazar, A. (1975). *La Expropiación*. Bogotá - Colombia: Editorial Kelly.

Velaochaga, M. C. (20 de febrero de 2019). *Diario Oficial del Bicentenario* . Obtenido de Diario Oficial del Bicentenario El Peruano: <https://elperuano.pe/noticia-la-expropiacion-un-inmueble-63856.aspx>

Von Hausen. (2008). *Derecho de Propiedad y Expropiación* . Chile: Universidad de Chile.