



El pago del justo precio en el procedimiento de expropiación y la vulneración del derecho a la propiedad

El pago del justo precio en el procedimiento de expropiación y la vulneración del derecho a la propiedad

O pagamento do preço justo no processo de desapropriação e a violação do direito de propriedade

Edison Andrés Narváez-Atarihuana ^I
edison.narvaez.73@est.ucacue.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0001-6619-5646>

Diego Adrián Ormaza-Ávila ^{II}
daormazaa@ucacue.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-3492-0943>

Ana Fabiola Zamora-Vázquez ^{III}
afzamorav@ucacue.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-1611-5801>

Correspondencia: edison.narvaez.73@est.ucacue.edu.ec

Ciencias Técnicas y Aplicadas
Artículo de Investigación

* **Recibido:** 23 de junio de 2022 * **Aceptado:** 12 de julio de 2022 * **Publicado:** 25 de agosto de 2022

- I. Universidad Católica de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- II. Universidad Católica de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- III. Universidad Católica de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

Resumen

En el presente artículo científico se realizó un análisis del proceso de expropiación, la cual es una de las facultades que tiene el Estado con la finalidad de despojar de los bienes inmuebles a los administrados por motivos de utilidad pública o interés social, esto con la finalidad de satisfacer las diferentes necesidades de orden público que tienen los administrados. En el transcurso de la investigación se aplicó el método cualitativo con lo cual se pudo evidenciar la falta de aplicación del justo precio a cancelar a los administrados producto de la expropiación, además, con una investigación de campo se pudo recopilar la información trascendente como son los procesos de expropiación que se llevaron a cabo en el GAD del cantón Loja en el cual se identificó la vulneración de derechos que existía con los administrados afectados de las expropiaciones al no cancelarles un justo precio.

Palabras clave: derecho a la propiedad; justo; precio; patrimonio (palabras obtenidas del Tesoro de la Unesco).

Abstract

In this scientific article, an analysis of the expropriation process was carried out, which is one of the faculties that the State has in order to dispossess real estate of those managed for reasons of public utility or social interest, this with the purpose to satisfy the different needs of public order that the administered have. In the course of the investigation, the qualitative method was applied, with which it was possible to demonstrate the lack of application of the fair price to pay the administered product of the expropriation, in addition, with a field investigation it was possible to collect the transcendent information such as the expropriation processes that were carried out in the GAD of the Loja canton in which the violation of rights that existed with the companies affected by the expropriations was identified by not paying them a fair price.

Keywords: right to property; just; price; heritage (words obtained from the Unesco Thesaurus).

Resumo

Neste artigo científico, foi realizada uma análise do processo de desapropriação, que é uma das facultades que o Estado tem para desapropriar imóveis daqueles administrados por motivos de utilidade pública ou interesse social, este com a finalidade de satisfazer a diferentes necessidades

de ordem pública que os administrados têm. No decorrer da investigação, foi aplicado o método qualitativo, com o qual foi possível demonstrar a falta de aplicação do preço justo para pagamento do produto administrado da desapropriação, além disso, com uma investigação de campo foi possível coletar as informações transcendentales, como os processos de desapropriação que foram realizados no GAD do cantão de Loja, nos quais foi identificada a violação de direitos que existiam com as empresas afetadas pelas desapropriações por não lhes pagar um preço justo.

Palavras-chave: direito de propriedade; apenas; preço; herança (palavras obtidas do Thesaurus da Unesco).

Introducción

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad dar a conocer respecto a lo que conlleva la expropiación, el procedimiento a contemplar hasta la determinación del justo precio, esto influye en el aspecto socioeconómico del administrado quien es afectado, debido a la expropiación de su propiedad.

Este artículo busca analizar la perspectiva de lo que trata el justo precio o indemnización que se debe consignar al administrado por motivo de garantizar los intereses sociales antes que los intereses particulares, es por ello que es necesario conocer la afectación que se realiza no solo al bien inmueble, sino también al propietario del mismo, ya que la expropiación es una figura jurídica de impacto social.

En el desenlace del mismo podemos encontrar la injerencia que tiene el pago del justo precio al administrado afectado, motivo de la expropiación, es por ello que es importante determinar que el justo precio o indemnización que se debe realizar al propietario afectado debe ser acorde a la realidad del bien inmueble que se expropia ya que de no hacerlo se incurre en una vulneración de derechos establecidos en la normativa legal.

En el cantón Loja se han realizado una serie de procedimientos de expropiación de diferentes bienes inmuebles de la parte urbana como rural, esto debido a la necesidad de realizar obras en beneficio de la sociedad, lo que sorprende en estos procedimientos expropiatorios es el pago de la indemnización al propietario, ya que no son pagos acorde a la realidad del bien inmueble y se está incurriendo en una delgada línea que la expropiación sea como una confiscación lo que vulnera el derecho a la Propiedad y a recibir el pago justo.

Así, en la investigación del presente artículo científico ha sido utilizado diferentes recursos académicos, principalmente consulta de libros, documentos indexados, opiniones profesionales sobre el tema, diferente jurisprudencia de los pronunciamientos de la Corte Constitucional y Corte Nacional de Justicia, entre otros. Determinando casos en los que procede y existe la problemática, cuál ha sido el procedimiento seguido para la declaratoria de utilidad pública, posterior expropiación; y, que efectos se han desencadenado como parte de una violación al derecho de propiedad y el pago de una indemnización justa.

Marco Teórico

La expropiación. Concepción general

Es preciso partir señalando que esta institución jurídica tiene como finalidad el interés público, esto es, velar por el bien común de la sociedad antes que los beneficios particulares. En ese contexto es fundamental establecer el concepto de expropiación, para lo cual la doctrina manifiesta que “es una figura jurídica vanguardista fundada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública desarrollada por este como parte de los derechos subjetivos del Estado” (Veintimilla, 2016, p. 36).

En el marco de esta definición que antecede, es importante recalcar conforme lo establece la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 83 numeral 7 manifiesta la existencia del interés general por sobre los beneficios particulares de los administrados; además, es necesario conocer que la decisión para la expropiación es de forma unilateral por parte del Estado; sin embargo, algo que se debe tener presente es el justo precio a pagar al administrado por el daño que se causa con la expropiación del bien inmueble.

La Corte Constitucional del Ecuador (2021) en el caso 1135-15- EP/21 ha señalado que es “un acto de autoridad, en virtud del cual un bien declarado de utilidad pública pasa de mano del particular a manos del organismo expropiador, previo al pago de la justa indemnización o compensación” (p. 4). Con lo antes citado se puede establecer que la expropiación únicamente puede ser ejecutada por la autoridad competente, con la finalidad de favorecer al bien común, es por ello que se debe realizar un pago de un justo precio conforme lo determina la Constitución en el artículo 323, con la finalidad de compensar por el daño que se causa, por motivo que el bien

inmueble pasa a manos del Estado. En ese sentido Fraga (2007) respecto a la expropiación explica:

La expropiación viene a ser, como su nombre lo indica, un medio por el cual el Estado, impone a un particular la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad. (p. 375)

Conforme se ha señalado, esta figura encierra una imposición que el Estado realiza a los particulares previo a la declaratoria de utilidad pública, la que tiene el fin garantizar y cumplir con el bien común de la sociedad. No obstante, para que no incurra en una vulneración de derechos al administrado afectado, se debe realizar una indemnización la cual sirve para reparar el daño causado con el justo precio. Desde una perspectiva histórica, se cree han existido cambios importantes en lo que respecta a la figura de la expropiación, al respecto Bermudez (2014) manifiesta:

La regulación moderna de la institución arranca de la Revolución Francesa, y en particular del artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789. La reconstrucción del derecho de propiedad es un principio básico de la Revolución. Se afirma que la propiedad es un derecho inviolable et sacré, y el citado artículo reconoce como único límite del mismo la posibilidad de ser privado de él cuando la necesidad publica, legalmente constatada, lo exija de manera evidente y bajo condición de una justa y previa indemnización. (p. 584)

Como se observa, es fundamental entender su surgimiento, ya que es una figura jurídica que viene de muchos años atrás; conforme lo manifiesta el autor se conoce que el derecho a la propiedad es un derecho et sacre, es decir, un derecho sagrado y la única forma de que este sea privado es a través de la expropiación y bajo una cancelación de una indemnización justa, por lo tanto, desde el nacimiento de esta figura establece que sea con la existencia de una necesidad pública legalmente demostrada, lo que en la actualidad se denomina una declaratoria de utilidad pública, ya que son requisitos primordiales para que la expropiación se configure sin agravar a los administrados afectados.

La expropiación es realizada con la finalidad de garantizar los intereses sociales como lo manifiesta Escobar (2008) “es una figura jurídica vanguardista creada por el legislador para tutelar al Estado y favorecer la gestión pública desarrollada por éste, como parte de los derechos subjetivos del Estado.” (p. 114). Es importante destacar que con la expropiación tiene un fin

social, es decir, garantizar el bien común en la sociedad, de esta forma mejorar la calidad de vida de la sociedad, por lo tanto, la expropiación no tiene como fin garantizar intereses personales.

Es importante destacar previo a ejecutar la expropiación debe existir una declaratoria de interés social o utilidad pública a lo cual Goldstein (2008) la define como “fundamento legal de la expropiación que comprende todos los casos en que se procura la satisfacción del bien común (...)” (p. 572). Como lo determina el autor, la declaración de utilidad pública va de la mano con la expropiación ya que tiene un mismo fin, el cual es satisfacer las necesidades de la sociedad en general, es decir, garantizar los derechos sociales por sobre los derechos personales.

Es por ello que, la finalidad de la expropiación al satisfacer las necesidades sociales, nos estamos refiriendo a los derechos sociales, esto debido a que con la expropiación que se realiza se busca mejorar la vida de la sociedad y no de un particular. Los países pioneros en incorporar esta institución en su legislación fueron Francia y fue establecida a finales del siglo XVII; y, a principios del siglo XX sucedieron acontecimientos históricos que fueron de gran relevancia para el mundo entero como es la Revolución Francesa, entre estos acontecimientos importantes se establece la (Declaración de los Derechos del Hombre y del ciudadano de 1789) de forma específica en el artículo 17.

Esta declaratoria influyó en reconocer a la propiedad como un derecho que es inviolable y, únicamente podría ser privado del mismo cuando existía la necesidad pública que esté legalmente comprobada, esto también amerita un pago justo de una indemnización por el daño causado.

En lo que respecta a nuestro país, desde que se constituyó como República en la primera Constitución Política que fue emitida en 1830, se reconocía el derecho a la propiedad en el artículo 62, para lo cual haciendo hincapié al tema a tratar, exclusivamente en lo que es la expropiación solo lo detalla a breves rasgos, lo peculiar era para que se dé la expropiación la autorización previa del propietario del bien inmueble a expropiar, por lo tanto, se puede evidenciar que en ese tiempo se sobresalían los intereses particulares antes que los sociales.

Como el derecho es cambiante y se va actualizando de forma constante, la (Constitución de la República del Ecuador, Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008) mantiene garantizando el derecho a la propiedad de los particulares, su inviolabilidad, hay que tener presente que dentro de las limitantes de este derecho se encuentra la responsabilidad social y ambiental que va de la mano con lo que respecta la expropiación, se encuentra establecido en el artículo 66 numeral 26 que

manifiesta “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”; y, el artículo 323 establecen que el Estado tiene la potestad de expropiar ya sea por motivos de utilidad pública o interés social cuando la finalidad sea el desarrollo colectivo de la sociedad, es decir, como se dio a conocer en líneas anteriores los derechos sociales están sobre los derechos particulares, con la finalidad de desarrollar el bien vivir en la sociedad.

Para que la figura jurídica de la expropiación sea de una forma legal y no arbitraria, se debe cumplir con los parámetros que establece la normativa legal, en lo principal es cumplir con el pago de una indemnización o justo precio al administrado a quien ha sido afectado en su patrimonio, el pago del justo precio es con la finalidad de garantizar la no vulneración de sus derechos y resarcir el daño de una forma.

El justo precio y su relación con la expropiación

La figura del justo precio para Bonilla (2016) es el “conseguir el reconocimiento de una indemnización dentro del valor comercial del bien expropiado misma que debe ser justa y equitativa sin causar perjuicio al afectado” (p.40). Es importante lo manifestado por el autor, debido a que dentro de ella incluye de forma principal el pago del justo precio que se debe cancelar al administrado por el daño que se le ha ocasionado por la expropiación, la cual debe ser justa y equitativa con la finalidad de no incurrir en la vulneración de los derechos constitucionales del administrado como lo es el derecho a la propiedad e incluso la seguridad jurídica.

El justo precio es una indemnización o compensación económica que tiene como finalidad resarcir de cierta forma el derecho a la propiedad del administrado, es por ello que los jurisconsultos de la Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia (2010) determinan que es “una justa valoración, esto es en equidad, un valor que no signifique una excesiva erogación para la entidad expropiante y un beneficio desmesurado para el expropiado, pero que tampoco pueda significar un pago irrisorio en perjuicio del expropiado”. Con esta definición, se esclarece que el justo precio debe ser un pago acorde a la realidad del bien inmueble expropiado, esto con la finalidad de garantizar los derechos Constitucionales del

administrado quien es el afectado, es claro que el pago no será excesivo, pero tampoco debe ser un pago irrisorio que no esté acorde a la realidad.

Es por ello que, el pago del justo precio debe garantizar que no se vulnere los derechos y no quebrantar la delgada línea de lo que es justo y caer en una confiscación, conforme el criterio de los magistrados en la Acción Extraordinaria de Protección (2010) en la causa nro. 0041-09-EP manifiestan:

“(...) afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto de bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho a la propiedad y la amenaza de cometerse una injusticia, consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución”. (p. 8)

Conforme el criterio de los magistrados es necesario recalcar que la Constitución en el artículo 323 prohíbe la confiscación, ya que esto atenta con los derechos de los administrados; es por ello, que se debe garantizar el cumplimiento de la normativa legal llegar a pagar una indemnización acorde a la realidad del bien expropiado, tomando en cuenta las mejoras realizadas, ya que esto también es un gasto que ha incurrido el administrado con la finalidad de mejorar el bien inmueble.

Además, dentro de nuestro sistema jurídico, la Corte Constitucional ha emitido su opinión respecto a lo que es el justo precio. En el pronunciamiento dentro de la causa 0016-15-CN, establece:

En sí el justo precio, o el valor económico del inmueble, objeto de expropiación -como lo determina el propio legislador-, constituyen el avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad respectiva, pues, la fijación del justo precio por concepto de indemnización en el caso de expropiación no radica exclusivamente en los intereses del afectado, sino en los intereses de la comunidad. (p. 34)

Con lo manifestado por los magistrados de la Corte Constitucional del Ecuador, es necesario destacar que el justo precio que se debe cancelar al administrado debido a la expropiación es con la finalidad de evitar caer en la confiscación y de una forma retribuir el daño causado al administrado; además, es necesario acotar que para la fijación del justo precio sería necesario tomar como referencia el avalúo comercial del bien inmueble a expropiar, ya que de esta manera se establecería un justo precio que garantizaría una retribución del daño causado al administrado quien está siendo afectado.

Bajo este contexto, se debe tener presente que los datos de los avalúos catastrales no se actualizan de forma constante y esto incurre en una vulneración de derechos al administrado afectado por la expropiación. Es por esto, necesario que el justo precio a cancelar debe ser determinado y establecido con la actualización de los datos que reposan en avalúos y catastros al momento de expropiar y no con datos desactualizados al momento de expropiar el bien inmueble del administrado. Por otro lado, el justo precio es un derecho que debe ser garantizado por el Estado, para ello es importante lo que trae a colación Holguin (2008) quien establece que:

La determinación del justo precio a pagar en los casos de expropiación ha sido ampliamente debatida en el plano doctrinal y existe una opinión absolutamente generalizada respecto de que este precio ha de indemnizar tanto el lucro cesante como el daño emergente. Criterio encaminado a garantizar y sobre todo reconocer íntegramente el derecho de propiedad de los expropiados; cuyos derechos se ven sacrificados en pos del interés colectivo. (p. 387)

Por lo tanto, acorde a lo citado anteriormente el justo precio tiene como finalidad reconocer el derecho a la propiedad del administrado que está siendo afectado con la aplicación de la expropiación, es por ello que sería como un sacrificio que realizada el administrado con la finalidad de garantizar el bien común de la sociedad, pero, se debe reconocer el precio justo, ya que de no hacerlo se incurriría en una grave lesión de sus derechos, pero esto también debe ocurrir garantizando que el pago a cancelar sea acorde a la realidad del bien inmueble, el cual debe tomarse en consideración el avalúo comercial para establecer el precio. con esto se estaría resarcido el daño ocasionado. En ese sentido, la Corte Constitucional del Ecuador (2020) en el sentencia signada con el número 1762-14 EP/20 realiza un aporte fundamental sobre cómo se debe establecer el valor del justo precio y establece:

(...) Aplicando la sana crítica este Tribunal para fijar el justo precio al momento de la expropiación del bien inmueble objeto de este proceso, se identificarán dos grandes grupos: a) valor de la tierra, tomando en cuenta la calidad, existencia de obras exteriores, infraestructura de riego, disponibilidad de agua, canales, vías, árboles, equipamiento; actividades adicionales a la agricultura que denotan el esfuerzo de sus propietarios; y, b) Edificaciones y plantaciones. (...). (p. 9)

Este aporte que realizan los magistrados de la Corte Constitucional es fundamental, ya que establecen que para determinar el justo precio que debe ser cancelado al administrado quien es afectado por la expropiación, se debe considerar la infraestructura y el estado del bien inmueble a

expropiar, es decir, se debe considerar la realidad del bien inmueble, con las mejoras que se han realizado incluso se debe tomar en consideración la plusvalía del mismo, únicamente de esta forma se puede estar estableciendo el precio justo a cancelar al administrado para resarcir el daño causado y garantizar el cumplimiento de sus derechos como lo son el derecho de la propiedad y el pago de un precio justo.

Con lo antes mencionado es indispensable que el valor establecido para la cancelación del justo precio sea una cantidad que garantice los derechos del administrado, pero es necesario aclarar que la cancelación de este valor no tiene como finalidad enriquecer al administrado afectado, sino únicamente cancelarle los gastos que ha incurrido en el bien inmueble expropiado y de esta forma resarcir el daño que se ocasiona con la expropiación.

¿Cómo llegar al justo precio?

La expropiación en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja

Es importante dar a conocer que, conforme la normativa vigente establece un procedimiento administrativo con el cual se da inicio, lo principal es que debe existir la declaratoria de utilidad pública o interés social del bien inmueble que va a ser objeto de expropiación, la resolución que establece la declaratoria de utilidad pública o interés social es emitida por la máxima autoridad de la institución requirente, esto con el fin de realizar la transferencia de dominio del bien inmueble a expropiar, esto conforme lo establece el artículo 58 y siguientes de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en los cuales se establece el procedimiento a seguir; y, los requisitos necesarios para formalizar la declaratoria de utilidad pública o interés social. Dentro de los cuales se encuentra el certificado de avalúos y catastros sobre el bien inmueble objeto de expropiación, esto con la finalidad conforme lo establece el artículo 63 del reglamento de la ley ibídem que manifiesta:

El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.

Con lo que se establece en el articulado es evidente que, para la base del pago de la indemnización o justo precio al administrado por el daño causado con el bien inmueble, es la

certificación de avalúos y catastros. Es importante conocer que las actualizaciones de los avalúos catastrales se da cada bienio conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 496; es decir, dentro del procedimiento de la declaratoria de utilidad pública o interés social, el pago a realizar será conforme la certificación emitida por el departamento de avalúos y catastros de cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Es importante recalcar que, el avalúo que se debe ser considerado por el departamento de avalúos y catastros de los diferentes Gobiernos Autónomos Descentralizados para establecer el pago del justo precio debe ser el avalúo comercial, debido a que en el mismo ya se encuentran establecidas las mejoras que han sido realizadas por el administrado a su bien inmueble, y corresponde al valor del bien inmueble conforme la realidad del mismo.

En el cantón Loja se ha emitido una ordenanza denominada “Ordenanza que Establece el Procedimiento para la Regularización Prioritaria y Adjudicación de Predios en Asentamientos Humanos de Hecho Mediante la Declaratoria de Utilidad Pública en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana del Cantón Loja”. Esta ordenanza fue sancionada el 24 de abril del 2019 y hasta la actualidad no ha tenido reformas, dentro de esta ordenanza a partir del capítulo V en el artículo 25 establece el pago del justo precio del inmueble del expropiado, en la parte pertinente establece

El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socio económica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o plusvalía” (Loja, 2019, p. 13)

Con lo mencionado en el articulado de la ordenanza antes mencionada, se puede establecer que para el pago del justo precio por motivo de expropiación de un bien inmueble al administrado se lo realiza acorde al metro cuadrado, además, establece que no se debe considerar el uso actual y plusvalía; algo que no sería lógico debido a que debe tomar en consideración los cambios realizados y en si como referencia debe estar el avalúo comercial debido a que dentro de estas se considera las mejoras realizadas al bien inmueble a expropiar, esto debería realizar con la finalidad de garantizar el derecho a la propiedad, el justo precio del administrado garantizados en la Constitución de la República del Ecuador.

Es necesario recalcar que el pago del justo precio será a través de títulos de crédito con vencimientos que serán semestrales y serán a un plazo no mayor a 25 años, esto conforme lo determina el artículo 26 de la Ordenanza antes mencionada. Algo fundamental que manifestar es que la ordenanza que se encuentra en vigencia en el cantón Loja, no tiene concordancia con lo que manifiesta la Corte Constitucional del Ecuador en el sentencia signada con el número 1762-14 EP/20, existe una contradicción evidente, ya que en la ordenanza establece que no se considerará las mejoras realizadas por el administrado propietario del bien inmueble a expropiar para determinar el justo precio.

Sin embargo, lo que ostenta la Corte Constitucional es que se debe tomar en consideración todas las mejoras e incluso la plusvalía del bien inmueble, ya que de esta manera se puede establecer un precio acorde a la realidad del bien inmueble, es decir, determinar un justo precio, de esta manera se puede garantizar los derechos constitucionales que tiene el administrado, es decir, es una forma de resarcir el daño causado por parte de la autoridad competente.

Expropiaciones realizadas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja

Los predios de los inmuebles ya sean urbanos o rurales pertenecientes a cada cantón son actualizados por parte del departamento de avalúos y catastros del GAD Municipal o Metropolitano, con la finalidad de establecer y reconocer las mejoras que se le ha realizado al bien inmueble o por situaciones de mejoras en la plusvalía, esta actualización se la realiza de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 496 en la parte pertinente establece: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio” (Asamblea Nacional, 2021, p. 138); es decir, que la actualización se realiza cada dos años, con la finalidad de evidenciar mejoras de los bienes inmuebles ya sean urbanos o rurales.

Con lo antes expuesto es necesario dar a conocer que en lo que respecta a la ordenanza que se encuentra en vigencia respecto del procedimiento de expropiación, no establece que valor de referencia se debe considerar, para lo cual hay que tener presente que existe el avalúo catastral que únicamente se refiere al valor del terreno sin considerar las mejoras realizadas del bien, y, el avalúo comercial el cual si toma en consideración las mejoras realizadas por parte del propietario

del bien inmueble, es por ello que sería fundamental que se considere el avalúo comercial para establecer el pago del justo precio al administrado que está siendo perjudicado con su bien inmueble, ya que con esto se estaría cancelando las mejoras que ha realizado a su bien inmueble, además, de garantizar los derechos fundamentales establecidos en la Constitución como lo es al pago del justo precio para el administrado.

Estos últimos años, se han realizado procedimientos de expropiación en el cantón Loja con la finalidad de realizar obras trascendentales que serían fundamentales para la sociedad en general. El GAD del cantón Loja ha dado uso recurrente a la figura de la expropiación, esto para garantizar los derechos de la sociedad por sobre los derechos individuales, a continuación, se analizan algunos de los casos en los que ha procedido esta figura jurídica. El 01 de agosto del 2016 se emite la resolución Nro. 0047-AL-2016 en la cual se declara de utilidad pública el inmueble ubicado en el sector de la Florencia perteneciente a la parroquia El Valle.

Conforme consta en la documentación pertinente se da a conocer la existencia de la partida presupuestaria signada como Función 1.01.01.001.001 Administración Central 8.4.03.01 por un monto de \$82.000 (ochenta y dos mil dólares americanos) que serán destinados al pago de la indemnización al administrado afectado, la objetivo de la declaratoria de utilidad pública del bien inmueble conforme consta en la Resolución No. 0047-AL-2016 (2016) en la parte resolutive “es para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Cantón Loja” (pág. 3).

Para desarrollar un proyecto de gran envergadura se requiere un espacio considerable en extensión para su construcción, conforme la resolución establece un monto a cancelar al administrado afectado con su bien, y, es notorio el pago insuficiente que se ha realizado, con ese valor cancelado no reconoce la plusvalía que ha ido generando el bien inmueble por todo el periodo de tiempo, es por ello que para la determinación debía ser conforme la realidad del bien inmueble.

Con fecha cinco de diciembre del año dos mil dieciséis se emitió la resolución de declaratoria de utilidad pública signada con el Nro. 086-AL-2016, en la que manifestaba la necesidad de declarar de utilidad pública un bien inmueble ubicado en el sector Miraflores, Barrio las Peñas perteneciente a la parroquia Sucre del cantón Loja.

En este documento, consta toda la documentación respectiva para garantizar el proceso conforme lo establece la normativa, algo muy particular que llama la atención es el monto de la partida presupuestaria la cual esta signada Función 1 .01. 01. 001. 001 programa “Administración

Central” para el pago de \$846.85 ochocientos cuarenta y seis dólares americanos con 85/100, dicha declaratoria es con la finalidad como consta en la Resolución Nro. 086-AL-2016 que en la parte pertinente establece “El objeto de esta Declaratoria es para la construcción de una escalinata que permitirá la circulación peatonal y accesibilidad a las viviendas colindantes” (pág. 3).

Con lo antes mencionado, se puede identificar que en la declaratoria de utilidad pública la realizan con la finalidad de mejorar la situación de la sociedad, ratificando con esto los derechos de la sociedad para buscar un bien común; algo muy importante que se debe acotar es que el pago realizado no es el que el administrado debería recibir, es decir, no se está dando cumplimiento al pago del justo precio porque para la determinación del mismo bajo la certificación realizada por el departamento de avalúos y catastros, no hace constar los cambios que se pudieron haber realizado al bien inmueble, incluso, la plusvalía del mismo, es por ello que se puede evidenciar un pago irrisorio que se ha realizado al administrado perjudicado, con ese momento no se puede resarcir los daños ocasionados.

De conformidad con la Resolución Nro. 062-AL-2017 de fecha veintiuno de julio del dos mil diecisiete, en la cual se declara de utilidad pública que acorde a la certificación de avalúos y catastros está signado como Lote Nro. 2 de 451.64 metros cuadrados ubicado en el sector Tumianuma, sector Sauce, parroquia Vilcabamba, para la cual se ha dispuesto la partida presupuestaria signado como “Terrenos” Función 3. 03. 05 001. 001 para el pago de \$4.500 dólares americanos de la indemnización al administrado afectado por el bien inmueble a expropiar.

El objeto de la declaratoria es acorde a lo que determina la (Resolución Nro. 062-AL-2017 en la parte pertinente da a conocer “El objeto de esta Declaratoria es para la Construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para el barrio Tumianuma, sector el Sauce, parroquia Vilcabamba” (p. 4). Es importante recalcar que acorde a la certificación de avalúos y catastros por parte del GAD el bien inmueble tiene una extensión considerable para que se lleve a cabo el proyecto, pero con el monto de la partida presupuestaria con el que se va a cancelar al administrado se puede evidenciar que este valor no es proporcional a la extensión de terreno, ni mucho menos es una justa indemnización.

El monto establecido conforme la partida presupuestaria para el pago de la indemnización al administrado es un monto es irrisorio ya que, de acuerdo al cálculo realizado, el metro cuadrado esta por un valor de nueve 96/100 dólares americanos (\$9,96), este valor no es acorde a la

realidad del bien inmueble, por lo que existe una clara vulneración de los derechos que tiene el administrado que está siendo afectado de forma directa.

De conformidad con la Resolución Nro. 0018-AL-2018 de fecha veintisiete de abril del dos mil dieciocho, en la cual se declara de utilidad pública de dos bienes inmuebles, el primero de una extensión de 12323.23 metros cuadrados, y, el segundo de 61424.40 metros cuadrados los cuales se encuentran ubicados en el barrio Carigán perteneciente a la parroquia Carigán del cantón Loja. De conformidad con la documentación que acompaña a la presente se puede identificar que de conformidad con la certificación de avalúos y catastros los bienes inmuebles suman una es una extensión de 73747,63 metros cuadrados, contando con la certificación presupuestaria denominada “Terrenos” Función 1.01.01.001.001, Programa “Administración Central” para el pago de \$192,481.31 ciento noventa y dos mil cuatrocientos ochenta y un 31/100 dólares americanos que fueron cancelados al administrado afecto quien es un mismo propietario de los dos bienes inmuebles, la finalidad de la expropiación es conforme lo establece la Resolución Nro. 0018-AL-2018, en la parte pertinente menciona “El objetivo de esta Declaración es para la Implementación del Proyecto Zona ZEDE” (p. 4).

La partida presupuestaria para el pago de la indemnización al administrado se ha establecido en un monto el cual refleja que el pago por metro cuadrado de acuerdo al cálculo es de dos 61/100 dólares americanos (\$2,61), este monto no es acorde a la realidad ya que el pago por metro cuadrado es irrisorio acorde a la realidad del bien inmueble, y el administrado ha sido afectado.

Con lo mencionado se puede evidenciar que el cumplimiento del pago justo no se cumple debido a que el pago por metro cuadrado es demasiado bajo para el costo que debería tener, por lo tanto, se puede evidenciar el incumplimiento de un pago justo. De conformidad con la Resolución Nro. 0038-AL-2019 emitida con fecha uno de agosto del dos mil diecinueve, en la cual se declara de utilidad pública una parte del bien inmueble que correspondería únicamente a 67,19 metros cuadrados, se encuentra ubicado en el barrio Consacola perteneciente a la parroquia Carigán del cantón Loja.

En el documento mencionado y acorde al archivo adjuntado se evidencia la certificación de avalúos y catastros, además, de identificar la partida presupuestaria signada como “Terrenos” Función 1.01.01.001.001, Programa “Administración Central” en la cual se identifica que el valor a cancelar es de 4.693,22 cuatro mil seiscientos noventa y tres con 22/100 dólares americanos; esta parte del bien inmueble se realizó de conformidad como lo establece la Resolución Nro.

0038-AL-2019, en la parte pertinente manifiesta “El objetivo de esta Declaratoria es para la Planificación de la directriz vial de la calle Alfredo Escarabay”.

Conforme a la partida presupuestaria cancelada al administrado, se puede establecer que acorde al cálculo correspondiente el pago por metro cuadrado es de sesenta 19/100 (\$69,19) dólares americanos, es evidente que la indemnización realizada no es la justa y el administrado ha sido afectado y vulnerado sus derechos ya que el monto cancelado no se asemeja a la realidad del bien inmueble expropiado.

Con lo expuesto es fundamental evidenciar que acorde a la documentación adjunta al presente trámite de expropiación respecto al pago justo al administrado, no exista dicho pago de una forma justa debido a que la valoración de cada metro cuadrado fue acorde a la realidad del bien inmueble, ya que no se estaría considerando ni plusvalía, mucho menos mejoras que se pudieron haber realizado al mismo por lo que el pago no resarcía el daño ocasionado al administrado afectado. Además, se estaría incurriendo en la delgada línea que existe entre la expropiación con fines de garantizar los derechos sociales y la confiscación.

En los procesos antes expuestos es importante traer a colación diferentes situaciones para un esclarecimiento, como se manifestó en líneas anteriores la actualización de los predios urbanos y rurales se realiza cada bienio, es decir, cada dos años, se debe tener en cuenta que al momento de emitir la resolución en la cual sanciona la declaratoria de utilidad pública de un bien inmueble o parte de uno, se toma como referencia el último pago del impuesto predial del año anterior a la realización de la declaratoria de utilidad pública.

Además, de la última actualización de los predios urbanos o rurales, por lo que, se está dejando de estimar las mejoras o plusvalías realizadas al bien inmueble afectado dentro de ese trascurso de tiempo, por lo que, no se podría determinar un precio que este apegado a la realidad del caso.

Por lo tanto, al no tomar en consideración lo que se pudo mejorar en ese periodo de tiempo, acarrea que el pago a cancelar al administrado afectado no sea un justo precio; sin embargo, al darse esta situación se estaría incurriendo en una serie de situaciones que al final vulneraría el derecho a la propiedad, y lo principal el pago del justo precio, derechos y garantías del administrado establecidas en la Constitución en el artículo 322 y 323 respectivamente.

Por lo que se debe tomar en consideración que no se puede vulnerar los derechos de los demás, ya que existe la normativa legal que lo avala y lo garantiza, es por ello, que la misma establece

diferentes procedimientos para que se puedan llevar a cabo con la finalidad de garantizar los derechos de todos.

En los procesos antes expuestos se puede identificar que se ha dado cumplimiento con el procedimiento, adjuntando la documentación necesaria para que se dé la formalidad y legalidad del cumplimiento de lo que contempla la declaratoria de utilidad pública para la expropiación de los diferentes bienes inmuebles; lo que si causa impresión es el pago realizado a los administrados afectados por motivo de la expropiación que no se apega a la realidad, debido a que son pagos irrisorios que no contemplan a la realidad del bien inmueble, afectado más aun los derechos del administrado.

Para un mejor entendimiento es necesario dar a conocer que es lo que manifiestan cada uno de los pronunciamientos emitidos por la Corte Nacional de Justicia y Corte Constitucional en lo que respecta a la expropiación, ya que han existido causas de trascendencia que han marcado la jurisprudencia en nuestro país, esto es, con la finalidad de aclarar y dar una mejor comprensión a los diferentes casos que vayan existiendo, a continuación se detalla la tabla con las sentencias acerca de los casos de expropiación.

Discusión. Análisis de casos

Figura 1: Sentencias sobre casos de expropiación

Dependencia	Nro. de Causa	Antecedentes	Criterio
Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia	0173-2010	El Procurador Metropolitano del Municipio Distrito Metropolitano de Quito, interpone recurso de casación respecto de la sentencia emitida el 18 de septiembre	Una justa valoración, esto es en equidad, un valor que no signifique una excesiva erogación para la entidad expropiante y un beneficio desmesurado para

del 2008, a las 08h20, por la Segunda S. de lo Civil y M. de lo Corte Superior de Justicia de Quito, dentro del juicio especial de expropiación que sigue ese Municipio contra los cónyuges J.E.M.M. y E.M.A.P.Y., que aceptó parcialmente el recurso de apelación presentado por la parte actora y estableció en U.S. \$ 626.500,00 el valor que el Municipio Metropolitano de Quito debe pagar en concepto de justo precio a los demandados por el bien expropiado.

Corte

0041-09-EP

Solicitó se deje sin “(...)” afectado

Constitucional	<p>efecto todas y cada una de las actuaciones judiciales, sentencias y autos dictados dentro del juicio de expropiación y se disponga la reparación inmediata e integral de los perjuicios que los funcionarios judiciales irrogado a su representada, propietaria de un inmueble desde el año 1985.</p> <p>directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto de bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho a la propiedad y la amenaza de cometerse una injusticia, consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución</p>
<p>Corte Constitucional del Ecuador</p> <p>0016-15-CN</p>	<p>Mediante auto del 15 de julio de 2015 a las 11:30, los jueces de la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia Tungurahua, al amparo de</p> <p>En sí el justo precio, o el valor económico del inmueble, objeto de expropiación - como lo determina el propio legislador-,</p>

previsto en los artículos 428 de la Constitución de la República y 142 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, dispusieron la suspensión de la tramitación del juicio especial de expropiación N.º 18334-2014-1825, y de oficio elevaron el expediente en consulta a la Corte Constitucional del Ecuador a fin que se pronuncie respecto de la constitucionalidad de la norma contenida en el artículo 58 inciso séptimo de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación

		Pública.
Corte Constitucional	1135-15-EP	<p>El 16 de mayo de 2013, la Empresa Pública de Hidrocarburos del Ecuador, EP PETROECUADOR (en adelante “Petroecuador”), presentó una demanda de expropiación en contra de Washington David y Edwin Patricio Jiménez Cabrera (en adelante “los demandados”), con el objeto de determinar el justo precio del predio de 1.925m2 declarado de utilidad pública, ubicado en la parroquia Zumba, cantón Chinchipe, provincia de Zamora Chinchipe.</p> <p>“(…) afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto de bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho a la propiedad y la amenaza de cometerse una injusticia, consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución</p>

Elaborado por el autor.

Con los precedentes jurisprudenciales antes expuestos emitidos por la Corte Constitucional y Corte Nacional de Justicia, es relevante el criterio de los magistrados, porque de una forma aclaran en lo que corresponde a la expropiación y el justo precio o indemnización que se debe cancelar al administrado afectado.

Además, con lo mencionado en la jurisprudencia la cual es emitida con la finalidad de que exista una sola interpretación respecto al tema, ya que debido a varios procesos de expropiación en los cuales los administrados afectados se han visto en la necesidad de acudir a la vía judicial para hacer valer sus derechos y de esta forma exigir el cumplimiento de los mismos, esto sucede debido a que la indemnización o el justo precio a cancelar es irrisorio y no está acorde a la realidad del bien inmueble que se expropia. El no cumplir con el pago del justo precio estaría incurriendo en una vulneración de los derechos constitucionales de los administrados afectados, es por ello que de una forma tratan de garantizar el cumplimiento de sus derechos.

Para que un procedimiento de expropiación sea óptimo y no incurra en la vulneración de derechos de los administrados que son afectados, es necesario de forma primordial que se considere el avalúo comercial como base para establecer la indemnización o justo precio, debido a que dentro de este tipo de avalúo está considerado las mejoras realizadas al bien inmueble afectado, además esto garantizaría que el pago a establecer sería acorde a la realidad del mismo, de esta manera se cumpliría de una forma óptima y conforme establecen los precedentes jurisprudenciales antes citados, se garantizaría el derecho del pago del justo precio al administrado afectado, incluso el derecho de su propiedad, ya que no serían violentados y se les cancelaría lo que es justo, de esta forma se estaría resarcido el daño ocasionado.

Por lo tanto, en toda expropiación que se realiza debe existir el cálculo adecuado de la indemnización que se debe cancelar al administrado, justo precio que debe ser acorde a la realidad del bien inmueble a expropiar, es decir, el departamento de avalúos y catastros debe considerar el avalúo comercial para establecer el pago del justo precio al administrado, esto con la finalidad de garantizar que no se vulneren los derechos de los administrados afectados con la expropiación de sus bienes inmuebles.

El presente trabajo investigativo estuvo enfocado en el pago justo precio que deben recibir los administrados debido al procedimiento de expropiación, esto en vista que los avalúos catastrales no se encontraban actualizados al momento de establecer el justo precio a pagar.

Metodología

Para la presente investigación se aplicó el enfoque cualitativo para lo cual es necesario establecer lo que menciona Carlos Monge (2011):

En la investigación cualitativa la científicidad del método se logra mediante la transparencia del investigador, es decir, llevando sistemáticamente y de la manera más completa e imparcial sus notas de campo. Mediante la triangulación teórica, o sea, usando modelos teóricos múltiples o a través de la triangulación de las fuentes que implica comprobar la concordancia de los datos recogidos de cada una de ellas (p. 16).

Con lo expuesto, el autor en el párrafo anterior se da a conocer que esta investigación se la realizó desde la perspectiva neutral, con la finalidad de ir definiendo los diferentes aportes y hechos que serán evidenciados a lo largo de la misma, se mantuvo un acercamiento a la realidad que se estudia, ya que se realizó en el lugar donde ocurren los hechos con la finalidad de evidenciar y comprobar el problema planteado, por lo tanto, no existe alteración alguna del estudio realizado. El nivel de investigación es el descriptivo puesto que se ha tomado como referencia lo expuesto por tratadistas y doctrinarios respecto al tema.

Además, se aplicó la investigación documental con la finalidad de recopilar la información bibliográfica que versó sobre la problemática a investigar, esta información ha sido analizada con la finalidad para identificar la evolución histórica del problema a investigar, hasta poder empatar la actualidad en la que se encontraba y de esta manera poder aportar con la solución más factible. Con la finalidad de cumplir con los objetivos y esclarecer la hipótesis planteada se aplicó de método inductivo ya que con esto se partió desde todo lo que se refiere al proceso de expropiación hasta la determinación del justo precio que debió ser cancelado a los administrados por el daño causado, además, es importante la contratación de la información recopilada ya que con esto se evidenció la existencia de vulneración de los derechos de los administrados. También se utilizó el método analítico – sintético, que permitió el análisis de los casos hasta llegar a una síntesis con los aspectos más importantes respecto del tema de investigación.

Conclusiones

A lo largo de la investigación realizada en este artículo científico se puede concluir que la expropiación es la figura jurídica aplicada por el Estado con la finalidad de satisfacer las necesidades de la sociedad, es importante recalcar que el Estado también debe sujetarse al cumplimiento del proceso establecido en la normativa legal vigente, para de esta forma garantizar los derechos de los administrados quienes son los afectados al despojarles de sus bienes inmuebles.

El procedimiento a seguir es conforme lo determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), en el cual claramente establece que debe realizarse un pago de una indemnización denominada justo precio, el cual debe ser cancelado al administrado afectado con la expropiación de su bien inmueble, esto es una forma de reparación que se realiza al administrado afectado, para lo cual sirve como base los datos que reposan en los departamentos de avalúos catastrales de cada gobierno autónomo ya sea municipal o metropolitano, esto es con la finalidad que sus derechos no sean vulnerados.

Acorde a los diferentes procesos que se han realizado en el GAD municipal del cantón Loja, los avalúos catastrales son actualizados cada dos años, por lo tanto, en cada una de las resoluciones en la cual resuelven la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de los bienes inmuebles de los administrados, es evidente que cuando se ha resuelto la expropiación los bienes inmuebles afectados no se encuentran actualizados, esto porque los cálculos del justo precio a cancelar es irrisorio, no se asemeja a la realidad del bien inmueble, existiendo mejoras que se ha realizados incluso el incremento de la plusvalía, pero esto no se ha considerado, y con ello se está incurriendo en una vulneración del derechos a los administrados afectados.

Además, es importante recalcar que la ni la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) ni la ordenanza que regula el GADM del cantón Loja establecen que avalúo debe ser considerado para fijar el justo precio, por lo que al existir este vacío no se garantiza que el justo precio a cancelar a los administrados afectados sea el idóneo, de esta forma no se estaría cancelando un valor con el cual se pueda resarcir los daños ocasionados por la expropiación del bien inmueble.

El cálculo del justo precio en todos los casos del cantón Loja que fueron parte esencial de este trabajo investigativo son montos irrisorios que no se asemejan con la realidad de los bienes

inmuebles que han sido expropiados, ya que son indemnizaciones que se han cancelado, pero no garantizan lo que determina la Constitución, incurriendo en una evidente vulneración del derecho a la propiedad de los administrados afectados.

Con esta evidente vulneración de derechos a los administrados el Estado está incurriendo en una confiscación de los bienes inmuebles al no cancelarles el precio justo, ya que esto es una forma de resarcir el daño ocasionado, se conoce que los derechos sociales priman ante los derechos particulares, pero no deben ser vulnerados, ya que son amparados por la Constitución y demás leyes vigentes.

Referencias

1. Acción Extraordinaria de Protección, 0041-09-EP (Corte Constitucional 24 de Febrero de 2010).
2. Acción Extraordinaria de Protección, 1135-15-EP (Corte Constitucional del Ecuador 8 de Enero de 2021).
3. Asamblea Nacional. (2021). *Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización*. Obtenido de file:///D:/Users/Usuario/Downloads/CompletoSinConcordanciaspdf17643_-_C%C3%83_DIGO_ORG%C3%83_NICO_DE_ORGANIZACION_TERRITORIA.pdf
4. Bermudez, J. (2014). *Derecho administrativo General*. Santiago de Chile: C y C Impresiones.
5. Bonilla. (Agosto de 2016). *Procesos de expropiación*. Quito: Lex ediciones jurídicas. Obtenido de <https://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/handle/24000/4851/ART%C3%8DCULO%20CI-ENT%C3%8DFICO%20Guerra%20Acosta%20Danny%20Manolo.pdf?sequence=1>
6. *Constitución de la República del Ecuador*. (Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008).
7. Corte Constitucional del Ecuador, 0016-15-CN (Corte Constitucional del Ecuador 13 de diciembre de 2017).
8. Corte Constitucional del Ecuador, 1762-14 EP (Corte Constitucional del Ecuador 18 de Noviembre de 2020).

9. Corte Constitucional del Ecuador, 1135-2015-EP (Corte Constitucional del Ecuador 08 de Enero de 2021).
10. *Declaración de los Derechos del Hombre y del ciudadano de 1789*. (S/A). Recuperado el 9 de marzo de 2022, de https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/espagnol/es_ddhc.pdf
11. Escobar, G. (2008). *El Patrimonio Público*. Quito: Intercoedex.
12. Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, 0173-2010 (10 de Marzo de 2010).
13. Fraga, G. (2007). *Derecho Administrativo*. Mexico: Porrúa.
14. *Gobierno Autonomo Municipal del cantón Loja*. (24 de Abril de 2019). Obtenido de https://www.loja.gob.ec/files/documentos/2019-06/062-2019_ord_regulariz_y_adjudic_predios_en_asentamientos.pdf
15. Goldstein, M. (2008). *Consultor Magno*. Argentina: Circulo Latino Austral.
16. Holguin, J. L. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
17. Loja, O. q. (24 de junio de 2019). *Ordenanza que establece el procedimiento para la regularización prioritaria y adjudicación de predios en asentamientos humanos de hecho mediante declaratoria de utilidad pública en el suelo urbano y expansión urbana del cantón Loja*. Obtenido de <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/ORDENANZA%20LOJA.pdf>
18. Monge, C. (2011). *Metodología de la investigación cualitativa y cuantitativa*.
19. *Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. (16 de Agosto de 2021). Obtenido de <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2021/08/rglosncpactualizado.pdf>
20. *Resolución No. 0047-AL-2016*. (1 de 08 de 2016). Obtenido de <file:///C:/Users/Usuario/Desktop/MESTRIA%20ADM/ART%C3%8DCULO/EXPROPIACION%20LOJA%202016%20-47.pdf>
21. *Resolución Nro. 0018-AL-2018*. (27 de Abril de 2018). Obtenido de <file:///C:/Users/Usuario/Desktop/MESTRIA%20ADM/ART%C3%8DCULO/EXPROPIACION%20LOJA%202018.pdf>

22. *Resolución Nro. 0038-AL-2019.* (1 de Agosto de 2019). Obtenido de file:///C:/Users/Usuario/Desktop/MESTRIA%20ADM/ART%C3%8DCULO/EXPROPIACION%20LOJA%202019.pdf
23. *Resolución Nro. 062-AL-2017.* (21 de 07 de 2017). Obtenido de file:///C:/Users/Usuario/Desktop/MESTRIA%20ADM/ART%C3%8DCULO/EXPROPIACION%20LOJA%202017.pdf
24. *Resolución Nro. 086-AL-2016.* (5 de 12 de 2016). Obtenido de file:///C:/Users/Usuario/Desktop/MESTRIA%20ADM/ART%C3%8DCULO/EXPROPIACION%20LOJA%202016%20-86.pdf
25. Veintimilla, D. (2016). *La expropiación en materia procesal en Ecuador.* Quito, Ecuador: Lex Ediciones.

© 2022 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).