

ANÁLISIS DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO: UNA PERSPECTIVA ACADÉMICA

ANALYSIS OF THE EXPROPRIATION PROCESS AND THE DETERMINATION OF THE FAIR PRICE: AN ACADEMIC PERSPECTIVE

Paúl Alejandro Centeno Maldonado ¹

E-mail: ur.paulcenteno@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6541-8078>

Darwin Romeo Soria Vaca ²

E-mail: dsoria6248@uta.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-8837-9234>

Brandon Paúl Adriano Caiza ³

E-mail: brandonadriano1@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5510-6019>

Iván Fernando Andrade Arrieta ¹

E-mail: ur.ivandanrade@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8231-5249>

¹ Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Riobamba. Ecuador.

² Universidad Técnica de Ambato, Ecuador.

³ Investigador Independiente. Ecuador.

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Centeno Maldonado, P. A., Soria Vaca, D. R., Adriano Caiza, B. P., & Andrade Arrieta, I. F. (2023). Análisis del proceso de expropiación y la determinación del justo precio: una perspectiva académica. *Revista Conrado*, 19(S3), 499-507.

RESUMEN

El presente estudio se centra en el proceso de expropiación y la determinación del justo precio, temática que, si bien es de relevancia jurídica y social, encuentra en la esfera universitaria un espacio propicio para la exploración integral de sus múltiples dimensiones. Es necesario determinar varios indicadores para establecer el justo precio en un proceso de expropiación en la vía administrativa, lo cual permitiría descongestionar la acumulación de causas judiciales, así como eficiencia en los procesos de negociación y determinación del avalúo de los bienes. Involucrar a las universidades y proponer acciones sería fundamental para abordar los desafíos asociados con la expropiación y la determinación del justo precio.

Palabras clave:

Ambito académico universitario, aspectos legales, formación de profesionales.

ABSTRACT

The present study focuses on the expropriation process and the determination of the fair price, a topic that, although it is of legal and social relevance, finds in the university sphere a favorable space for the comprehensive exploration of its multiple dimensions. It is necessary to determine several indicators to establish the fair price in an administrative expropriation process, which would allow decongestion of the accumulation of judicial cases, as well as efficiency in the negotiation processes and determination of the valuation of the assets. Involving universities and proposing actions would be essential to address the challenges associated with expropriation and determining the fair price.

Keywords:

University academic field, legal aspects, training of professionals.

INTRODUCCIÓN

La expropiación, como fenómeno jurídico de gran relevancia, ha sido objeto de profundo escrutinio desde la perspectiva académica universitaria. Este proceso, mediante el cual el estado adquiere la propiedad privada por razones de utilidad pública, debe abordarse con un enfoque multidisciplinario que involucre aspectos legales, económicos y éticos.

Desde el ámbito legal, es esencial examinar las bases jurídicas que fundamentan la expropiación, así como los principios que la rigen. Esto implica analizar las leyes y normativas que respaldan la intervención estatal en propiedad privada, así como los derechos y garantías que deben salvaguardarse durante el proceso. Además, se debe considerar la evolución jurisprudencial y las tendencias legales que han moldeado la interpretación y aplicación de la expropiación a lo largo del tiempo.

En el marco del estado constitucional de derechos y justicia, en el ejercicio del poder público, se genera una constante interacción entre la propiedad privada y la propiedad pública. La Constitución del Ecuador de 2008, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas. Concomitantemente establece la posibilidad de expropiar los bienes de los particulares, pero sin violar el derecho a recibir una justa, adecuada y oportuna indemnización por la afectación sufrida, además de prohibir todo forma de confiscación (Ochoa Rodríguez & Santacruz Fernández, 2021).

En el contexto económico, la determinación del justo precio (justiprecio) es un aspecto crucial. Los expertos académicos universitarios exploran meticulosamente las metodologías utilizadas para evaluar el valor de los bienes expropiados y consideran factores como la ubicación, las mejoras realizadas y el impacto económico en los propietarios afectados (Villegas. & Raza, 2020). El análisis económico también abarca la compensación por daños y perjuicios y buscan garantizar que la indemnización sea equitativa y refleje de manera precisa la pérdida sufrida por los propietarios.

Además, la dimensión ética de la expropiación no puede pasarse por alto. Los académicos universitarios examinan las implicaciones éticas de privar a los individuos de sus propiedades en aras del bien común. Se exploran cuestiones relacionadas con la equidad, la justicia distributiva y la protección de los derechos individuales, los

que contribuyen a la reflexión crítica sobre la legitimidad y proporcionalidad de la intervención estatal.

Según lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (Ecuador. Asamblea Nacional, 2010), los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, a través de sus máximas autoridades, tienen la facultad de declarar en la utilidad pública los bienes inmuebles que serán expropiados para la construcción de obras públicas en cumplimiento de sus competencias. Aunque la normativa establece la facultad de los municipios para declarar la utilidad pública de los bienes inmuebles que se expropiarán y fijar el justo precio a pagar, no existe un procedimiento claro que permita al afectado de la expropiación solicitar una reconsideración en la determinación del justo precio (Atarihuana et al., 2022).

Las disposiciones contenidas en los incisos 10 y 16 del artículo 5 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública (Ecuador. Asamblea Nacional, 2017), limita el actuar de la administración de justicia ordinaria. Pues impone la obligación de expedir su resolución en estricta observancia del avalúo predial municipal, convirtiéndose el juzgador en un mero verificador de la legalidad de lo actuado por la entidad expropiante. Esta al aplicar la norma en mención no comete ilegalidad alguna y por tal motivo el juzgador ratifica lo actuado y deja de obrar con libertad en tutela de los derechos de los justiciables en ejercicio de sus competencias.

Frente a este incumplimiento por parte del legislador y debido a las consecuencias causadas a los expropiados, es menester acudir ante la Corte Constitucional a fin de que proceda con el correspondiente control de constitucionalidad con el fin de garantizar los derechos de los propietarios. Además de efectivizar la unidad y coherencia del ordenamiento jurídico nacional, en observancia del principio de supremacía de la Constitución que ordena el desarrollo del contenido de los derechos por ella reconocidos a la vez que prohíbe la regresión de los mismos (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008a).

Además, el hecho de que solo el propietario del bien inmueble tenga la legitimación activa para acudir ante los jueces contenciosos administrativos a impugnar el acto administrativo en lo que respecta únicamente al justo precio, genera una situación de dependencia en la que los municipios están supeditados a la voluntad del propietario.

- Marco Jurídico de la Expropiación

La primera tarea se enfoca en sumergirse en el entramado legal que sustenta la expropiación. Las universidades, como centros de conocimiento, son espacios idóneos para desentrañar las leyes, normativas y jurisprudencia que delinean este proceso. El mismo busca proporcionar una comprensión detallada de las bases jurídicas que legitiman la intervención estatal en la propiedad privada, las que permiten a estudiantes y académicos navegar por los matices legales que definen este fenómeno.

- Metodologías de Determinación del Justo Precio

En la universidad, el rigor académico se traduce en la capacidad para evaluar y cuestionar las metodologías utilizadas en la determinación del justo precio. Este tema se propone explorar las diversas herramientas económicas empleadas para valorar los bienes expropiados y fomentar así un análisis crítico sobre la equidad y precisión de la compensación. Los conocimientos adquiridos en este aspecto contribuirán a formar profesionales con perspectivas informadas sobre las complejidades económicas inherentes a la expropiación.

- Implicaciones Éticas de la Expropiación

Desde la perspectiva ética, las universidades asumen el compromiso de cultivar el pensamiento ético y la responsabilidad social. Con él se busca, por tanto, adentrarse en las cuestiones éticas asociadas con la expropiación. A través de debates y análisis éticos, se pretende ofrecer a estudiantes y académicos las herramientas necesarias para ponderar los principios de equidad, justicia distributiva y protección de derechos individuales en el contexto de la expropiación y contribuir así a la formación de ciudadanos comprometidos con la ética y la justicia.

En suma, la universidad, además, emerge como un espacio propicio para la exploración integral de temas tan complejos como el proceso de expropiación y la determinación del justo precio. Proporciona a la comunidad académica las herramientas conceptuales y críticas necesarias para comprender, cuestionar y enriquecer el debate en torno a esta importante dimensión del derecho y la sociedad contemporánea.

En fin, el derecho a la propiedad, consagra el corolario final de la libertad del hombre dentro de un estado de derechos, puesto que su naturaleza como derecho subjetivo ha sido reconocida dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano. Sin embargo, esto no implica que se deba

entender bajo las antiguas consideraciones las cuales lo describen como un derecho absoluto, de corte liberal e individual (CASTILLO MENESSES, 2020). Sino que, por el contrario, este debe armonizar con el ejercicio de los demás derechos y bajo las nuevas concepciones de propiedad, un ejercicio responsable y sobre todo tendiente a cumplir la función social y ambiental que conlleva.

Objetivo General:

- Analizar el proceso de expropiación y la determinación del justo precio y permitir así un estudio integral desde una perspectiva académica universitaria.
- Objetivos Específicos:
- Analizar las leyes, normativas y jurisprudencia que respaldan la expropiación como instrumento legal.
- Identificar los principios y derechos involucrados en el proceso de expropiación, para así proponer acciones que, de manera conjunta y sostenida, puedan fortalecer la capacidad de las universidades para abordar y mejorar los problemas asociados con el proceso de expropiación y la determinación del justo precio.

MATERIALES Y MÉTODOS.

La presente investigación es de enfoque cualitativo. Pues tiende a desarrollar cuestionamientos sobre el procedimiento administrativo de expropiación y la necesidad de garantizar una gama de indicadores para determinar el justo precio del bien expropiado. Con esto se dará solución a la pregunta planteada en el problema de investigación.

Para el tipo de diseño de investigación, se toma en consideración por una parte, el tiempo para el desarrollo de la investigación, el problema, el objetivo general de la investigación, los recursos; y, por otra parte, la inexistencia de manipulación deliberada de variables, y que por lo tanto lo que se realiza es la observación del fenómeno tal y como se desarrolla en su contexto natural, se generó una estrategia de recolección de datos en base a una investigación no experimental, de teoría fundamentada y con diagnóstico transversal con el empleo principalmente de revisión bibliográfica.

Como métodos del nivel teórico del conocimiento, se utiliza el método analítico al realizar una operación intelectual a fin de descomponer mentalmente las características del proceso administrativo de expropiación en sus partes y cualidades y así propender a la división del problema

indicado en sus múltiples relaciones y componentes. Así mismo se aplica la síntesis para establecer la unión entre las partes previamente analizadas y descubrir relaciones y características generales al momento de llevar a cabo la determinación del justo precio, una vez que se declara la utilidad pública de un bien inmueble. La guía de análisis documental se utilizó como instrumento de investigación, para el estudio planificado y selectivo de la doctrina (Barbosa Chacón et al., 2013; Jiménez et al., 2017).

RESULTADOS.

Identificación de la expropiación en la vía administrativa y educativa.

La expropiación de bienes inmuebles se configura como un procedimiento intrínsecamente complejo y demanda rigurosos estudios y análisis por parte de la Administración Pública o la entidad interesada en la adquisición del bien en cuestión (Vanegas & Vicuña, 2023). Estos análisis, esenciales para justificar la necesidad pública o institucional de la adquisición, tienen por objeto respaldar la utilización del bien inmueble, ya sea para la ejecución de obras públicas o para satisfacer las necesidades del Estado.

La institución jurídica de la expropiación se encuentra establecida en la Constitución en el artículo 323 (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008a), mediante la cual se puede limitar o llegar a privar a los particulares de su derecho a la propiedad, dicha intervención de derechos debe responder a razones de utilidad pública o interés social y nacional, pero a más de aquella finalidad, se requiere que, previo a la interferencia en la propiedad, se proceda a determinar una justa valoración de los bienes expropiados, además se calcule y establezca la correspondiente indemnización y el monto total obtenido sea cancelado oportunamente a los expropiados.

En el contexto ecuatoriano, el procedimiento administrativo de expropiación encuentra su regulación principal en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008b) y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (Ecuador. Asamblea Nacional, 2010). Dichas normativas establecen las pautas generales para la expropiación, al ser de aplicación obligatoria para entidades públicas y gobiernos autónomos descentralizados.

El procedimiento administrativo de expropiación implica que toda autoridad o institución pública debe emitir una declaración de utilidad pública o, según diversos autores, expedir la declaratoria de interés social para fundamentar la adquisición del bien inmueble. Este acto administrativo motivado, emitido por una autoridad competente, tiene efectos jurídicos específicos sobre el propietario notificado, el que afecta directamente sus derechos.

La declaración de utilidad pública es un requisito ineludible para la validez y eficacia de los actos administrativos de expropiación. Su emisión, sujeta a los requisitos establecidos por la ley, debe ser realizada por una autoridad competente. La calificación de utilidad pública, siendo un requisito formal, no puede ser suplida por la Administración, ya que permitirlo implicaría otorgar al Estado la facultad de abusar de los derechos individuales.

Esta declaratoria, es una resolución emitida por la máxima autoridad según lo dispuesto por la ley, autoriza a la administración a decidir sobre la necesidad de ocupar bienes o adquirir derechos para cumplir con sus objetivos. Constituye el fundamento principal para el inicio del proceso de expropiación, siendo la utilidad pública una de las razones preponderantes que justifican la existencia de la expropiación forzosa. La legislación vigente, particularmente el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008a), reconoce el derecho de propiedad y su limitación en casos de expropiación por razones de utilidad pública o interés social y nacional.

En síntesis, la declaratoria de utilidad pública, como acto administrativo unilateral, autoriza a la administración a decidir sobre la necesidad de ocupar bienes o adquirir derechos para cumplir sus objetivos y fundamentar así el inicio del proceso de expropiación. La ley, en concordancia con la norma constitucional, debe regular todos los aspectos vinculados con la expropiación, al ser un requisito previo esencial al iniciar el proceso expropiatorio. Cabe destacar que la derogada Ley Orgánica de Régimen Municipal establecía en su artículo 239 la necesidad de una previa declaratoria de utilidad pública para las expropiaciones municipales y subraya la importancia de este procedimiento como paso inicial en el proceso expropiatorio.

Actualmente el nuevo COOTAD, conoce también las facultades expropiatorias otorgadas a los gobiernos autónomos descentralizados por la Constitución, entre ellos a

las Municipalidades, según la antigua ley antes citada, y que ahora, en su artículo 446 enuncia sobre la expropiación y habla sobre el objeto de la acción y prohíbe todo tipo de confiscación. La LOSNCP, en su normativa, confiere a las diversas instituciones del estado competencia para realizar expropiaciones mediante la expedición del acto administrativo. Estas consisten en la declaratoria de utilidad pública para adquirir bienes inmuebles necesarios para la satisfacción de necesidades estatales y dispone lo siguiente (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008b):

artículo. 58.- Procedimiento. - Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley. (p. 30)

En el contexto de la expropiación y la determinación del justo precio, las universidades pueden desempeñar un papel crucial en diversas áreas (Tabla 1).

Tabla 1. Papel de las universidades

Áreas de aplicación	Papel de las Universidades
Investigación y Desarrollo Académico	Llevar a cabo investigaciones académicas profundas sobre las implicaciones legales, económicas y éticas de la expropiación. Esto incluiría análisis de casos, revisiones de literatura y contribuciones a la teoría jurídica y económica relacionada.
Formación Especializada	Ofrecer programas académicos especializados que aborden específicamente los temas de expropiación, derecho administrativo, valoración de bienes y ética en el ámbito legal. Proporcionar a los estudiantes las herramientas necesarias para comprender y abordar los desafíos asociados con la expropiación.
Vinculación con la Práctica Profesional	Establecer colaboraciones con profesionales del campo, como abogados, economistas y expertos en valuación, para brindar a los estudiantes una visión práctica de la aplicación de los conocimientos teóricos en casos reales de expropiación.
Promoción de Debates y Foros Académicos	Organizar eventos académicos, conferencias y debates que reúnan a expertos, profesionales y estudiantes para discutir los aspectos legales, económicos y éticos de la expropiación. Fomentar el intercambio de ideas y la generación de conocimiento en este campo.
Desarrollo de Propuestas de Reforma Legal	Facilitar equipos de trabajo que se centren en la elaboración de propuestas de reforma legal en relación con la expropiación. Involucrar a estudiantes y profesores en la identificación de posibles mejoras en la legislación existente.

Capacitación de Peritos y Especialistas	Ofrecer programas de capacitación para peritos y especialistas en valuación y otros campos relacionados con la expropiación. Garantizar que los profesionales involucrados en el proceso de determinación del justo precio estén debidamente capacitados y actualizados.
Promoción de Ética y Responsabilidad Social	Integrar en los programas académicos la importancia de la ética y la responsabilidad social en el contexto de la expropiación. Fomentar la formación de profesionales conscientes de las implicaciones éticas de sus decisiones en este ámbito.
Participación en Proyectos de Investigación Aplicada	Colaborar con instituciones gubernamentales, organizaciones no gubernamentales y la sociedad civil en proyectos de investigación aplicada que aborden cuestiones específicas relacionadas con la expropiación. Contribuir al desarrollo de soluciones prácticas y viables

Fuente. Elaboración propia.

El justo precio

El justo precio es un término que se utiliza para describir un equilibrio apropiado entre una compensación adecuada para el propietario de un terreno expropiado y la necesidad y beneficio público que implica la ejecución de una obra pública. La Resolución No. 152 de 23 de febrero de 2010 y el juicio No. 202-2009 de la Sala de Casación señalan que, para fijar una indemnización justa, es importante considerar varios factores, además del avalúo del bien, como el área del terreno expropiado, la calidad del suelo, las construcciones existentes, la ubicación del inmueble, el valor cultural y si ha habido o no una plusvalía del bien (Cabrera & Herrera, 2022).

La noción de justo precio deviene en un concepto de difícil definición para la ciencia del Derecho, ya que se trata de un requisito esencial de la expropiación, el cual permite diferenciarla de otras figuras como la confiscación o la nacionalización. Es indispensable resaltar que no se trata de un concepto eminentemente legal o exclusivo de esta materia, sino que, por el contrario, tiene su origen en las ciencias económicas y es en este campo de estudio en el cual tienen lugar el inicio de las numerosas discusiones elaboradas sobre este concepto.

Para determinar el justo precio que se debe pagar por estos bienes, el COOTAD establece que se debe aplicar la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008b). Sin embargo, ninguna de estas normativas, ni siquiera el Código General de Procesos (Ecuador. asamblea Nacional, 2015), establecen los procedimientos a seguir. En otras palabras, aunque el COOTAD faculta a los municipios para expropiar bienes inmuebles y fijar el justo precio, no se establece un procedimiento claro para que los municipios puedan obtener el título de propiedad del bien una vez que han cancelado el precio acordado. Esto genera

incertidumbre y dificultades para los municipios que necesitan la propiedad del bien inmueble para la construcción de obras públicas.

El monto de la compensación justa debe reflejar el daño económico que sufre el propietario en el momento del inicio del proceso de expropiación y no debe enriquecerlo injustamente. La determinación del monto de la compensación justa debe analizar todas las circunstancias del caso, como el avalúo catastral, el precio al que el propietario adquirió el terreno, el destino que se dará al terreno expropiado y su valor actual. Es importante tener en cuenta que la compensación no puede servir para enriquecer al propietario, sino que debe reflejar el daño económico sufrido.

Se aborda la complejidad asociada con la determinación de una compensación justa en casos de expropiación y se destacan varios aspectos fundamentales desde un enfoque académico. En primer lugar, se resalta la importancia de considerar una variedad de factores al determinar la indemnización justa, como el avalúo catastral, el precio de adquisición del terreno, el destino futuro del mismo y su valor actual. Este enfoque multidimensional refleja la necesidad de un análisis completo de las circunstancias del caso, al reconocer que cada expropiación es única y requiere una evaluación cuidadosa (Aguirre & Gómez, 2023).

La discusión sobre la compensación justa se centra en evitar que este proceso se convierta en una fuente de enriquecimiento para el propietario afectado. En lugar de ello, se subraya la importancia de que la compensación refleje el daño económico real sufrido en el momento del inicio del proceso de expropiación. Este principio ético es esencial para garantizar una distribución equitativa de la carga económica asociada con la expropiación.

El texto también destaca la intervención del juez y la necesidad de peritos especializados en la determinación de la justa compensación. Sin embargo, señala una inquietud derivada de cambios en la legislación, que delegan la determinación del precio de compensación a las Direcciones de Avalúos y Catastros. Esta delegación plantea preocupaciones legítimas sobre la capacidad de estas instituciones para mantener actualizados y precisos los precios de los bienes inmuebles en diversas regiones e introducir el riesgo de inequidades en la compensación.

Se destaca la limitación del avalúo catastral como mecanismo único para determinar la compensación, ya que no refleja el valor comercial real de los bienes inmuebles. La discrepancia entre el valor de mercado y el valor catastral puede conducir a situaciones de desigualdad y generar compensaciones injustas para los propietarios afectados.

Además, se subraya la dinámica del mercado inmobiliario y la dificultad para que las instituciones gubernamentales mantengan actualizados los precios de los bienes inmuebles. En este contexto, se plantea la necesidad de mecanismos eficaces y actualizados que aseguren una compensación justa y equitativa.

El juicio de expropiación

En Ecuador, cuando no se ha llegado a un acuerdo entre las partes involucradas en una expropiación sobre el valor de la indemnización correspondiente al expropiado, se inicia un litigio judicial. En este tipo de juicio solo se discutirá el precio de la expropiación. Sin embargo, es importante destacar que con la reciente reforma introducida en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, específicamente en el artículo 58 (Ecuador Asamblea Nacional, 2008b), este proceso se convierte en una formalidad procesal innecesaria, ya que los jueces solo tomaban en cuenta el avalúo municipal como referencia para la determinación del justo precio.

La normativa vigente relacionada con los procesos de expropiación, en particular la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, otorga el derecho a las personas naturales o jurídicas cuyas propiedades han sido expropiadas a impugnar los actos de declaratoria de utilidad pública. Dicha impugnación debe ser presentada ante los jueces de lo contencioso administrativo si no se encuentra de acuerdo con la determinación del precio del bien. Sin embargo, este derecho se limita únicamente al justo precio, según lo establecido por el Código Orgánico General de Procesos (Ecuador. asamblea Nacional, 2015).

Es importante destacar que el precio del bien inmueble se establece de acuerdo con el avalúo catastral fijado un año antes de la declaratoria de utilidad pública. Dado esto a que el propietario tiene la legitimación activa para presentar el caso ante los jueces contenciosos administrativos en relación al justo precio, lo que podría llevar a que la sentencia solo reconozca este aspecto por orden judicial (Galindo Lozano, 2020).

Según la Procuraduría General del Estado, la demanda de expropiación debe ser presentada por el Procurador General del Estado, quien es el representante judicial del Estado de acuerdo con el artículo 2, inciso primero. Además, dentro de sus atribuciones, el Procurador General del Estado puede delegar el patrocinio del estado, tal como lo establece el artículo 6, inciso 5.

DISCUSIÓN

Para garantizar el derecho al justo precio en los procesos judiciales de expropiación, en el contexto actual de reformas a las leyes que regulan este tema en el Ecuador, se enfatiza en la necesidad de que los jueces cuenten con información actualizada y precisa sobre el valor de las propiedades expropiadas. Asimismo, que se eviten situaciones en las que los expropiados reciban compensaciones injustas por sus bienes. Además, se resalta la figura del Procurador General del Estado como responsable de presentar las demandas de expropiación y de delegar el patrocinio del estado en estas cuestiones, lo cual debe realizarse con responsabilidad y transparencia para garantizar la protección de los derechos de los ciudadanos. Es decir, se debe mantener la equidad y la justicia en los procesos de expropiación, y seguir en la mejora de las leyes y los mecanismos que regulan este tema en el Ecuador.

La declaratoria de utilidad pública es una resolución que autoriza a la Administración a decidir sobre la necesidad de ocupar bienes o adquirir derechos para cumplir con sus objetivos. Es un acto administrativo unilateral que fundamenta y justifica el inicio del proceso de expropiación. La utilidad pública es una de las principales razones que justifican la existencia de la expropiación forzosa y la ley debe regular todo lo relacionado con ella, como requisito previo al inicio del proceso expropiatorio.

La norma constitucional es la más importante y de aplicación inmediata. El artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador (Ecuador. Asamblea Nacional, 2008a) reconoce el derecho de propiedad y su limitación en casos de expropiación por razones de utilidad pública o interés social y nacional. La ley debe desplegar su papel de controlar el abuso de poder y la posesión arbitraria de bienes por parte del Estado, de acuerdo con lo establecido por la norma constitucional.

En términos generales, la expropiación es un procedimiento excepcional que debe cumplir con una serie de requisitos y está sujeto a límites establecidos por la Constitución y la ley. Los propietarios afectados por el procedimiento de expropiación tienen derecho a recibir una justa indemnización por el valor del bien expropiado, lo que implica que deben ser compensados adecuadamente por la pérdida de su propiedad.

En Ecuador, la expropiación puede ser realizada por diversas entidades públicas. Se incluyen los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, siempre y cuando se justifique la necesidad pública o institucional de adquirir el bien inmueble en cuestión (Maniglio et al., 2020). La ley establece que se debe realizar una justa

valoración del bien a expropiar y que se debe pagar una indemnización a su propietario, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

De las disposiciones constitucionales antes citadas, se evidencia que el constituyente reconoció y garantizó el derecho a la propiedad en todas sus formas. Asimismo, se establece el camino de la expropiación en caso de necesidad pública, pero se respetan los parámetros constitucionales. Sin embargo de aquello, se establece que el procedimiento a seguir en casos de expropiación se determinará en la ley. Por tanto, el estado es el garante del respeto de los derechos y a la vez es el primer llamado y obligado a respetarlos. En este sentido sus fines y actividades deben desarrollarse y enfocarse a velar por el fiel respeto y goce de los derechos constantes en la Constitución, sin ningún tipo de discriminación (Agüero-SanJuan, 2023).

Las universidades pueden desempeñar un papel crucial en abordar los problemas asociados con el tema de la expropiación y la determinación del justo precio mediante la implementación de diversas acciones:

1. Promover equipos de investigación interdisciplinarios que involucren a expertos en derecho, economía, ética y otras disciplinas relevantes. Esto facilitará un enfoque holístico y la generación de soluciones integrales.
2. Diseñar programas académicos que integren de manera efectiva los aspectos legales, económicos y éticos relacionados con la expropiación. Esto incluiría cursos específicos, seminarios y talleres que aborden el tema desde diversas perspectivas.
3. Fomentar la colaboración con profesionales del campo, como abogados especializados, valuadores y funcionarios gubernamentales. Establecer vínculos con la práctica profesional permitirá a los estudiantes obtener una comprensión más práctica y aplicada de los desafíos asociados con la expropiación.
4. Organizar debates, conferencias y eventos públicos que aborden la expropiación desde diferentes perspectivas. Estos eventos pueden contribuir a sensibilizar a la comunidad académica y a la sociedad en general sobre los problemas y desafíos asociados con este proceso.
5. Integrar casos de estudio actuales y relevantes en los programas académicos para que los estudiantes puedan analizar problemas concretos y aplicar los conocimientos teóricos a situaciones del mundo real.
6. Facilitar oportunidades para que los estudiantes participen en proyectos de investigación relacionados con la expropiación. Esto no solo ampliará la base de

- conocimientos, sino que también empoderará a los estudiantes para contribuir al debate académico.
7. Establecer alianzas con organizaciones de la sociedad civil que trabajen en temas relacionados con la expropiación. La colaboración puede proporcionar a las universidades una perspectiva práctica y permitir la aplicación directa de los conocimientos adquiridos.
 8. Integrar en los programas académicos mecanismos de evaluación que fomenten el pensamiento ético y la consideración de las implicaciones éticas en la toma de decisiones asociadas con la expropiación.
 9. Incentivar la investigación y el desarrollo de nuevas metodologías de valoración económica que sean más justas y precisas. Esto puede incluir el uso de tecnologías emergentes y enfoques innovadores para evaluar el valor de los bienes expropiados.
 10. Participar activamente en el diálogo con responsables de la formulación de políticas gubernamentales para ofrecer perspectivas informadas y asesoramiento basado en la investigación académica.

CONCLUSIONES

La expropiación de bienes inmuebles en la vía administrativa es un procedimiento que involucra una serie de estudios y análisis por parte de la Administración Pública o la entidad interesada en adquirir el bien en cuestión. Estos estudios deben justificar la necesidad pública o institucional de adquirir el bien inmueble, ya sea para ser utilizado en una obra pública o para satisfacer las necesidades del estado. Cabe señalar que, toda persona que sea dueña de bienes raíces en el territorio ecuatoriano es susceptible de ser sujeto pasivo de expropiación en pos del bien colectivo.

La complejidad de la expropiación y la determinación del justo precio requiere un enfoque integral que abarque aspectos legales, económicos y éticos. Las universidades desempeñan un papel crucial al fomentar programas académicos y proyectos de investigación que permitan a los estudiantes y académicos desarrollar una comprensión holística de estos procesos. El estudio del proceso de expropiación y la determinación del justo precio no solo requiere un análisis detallado de los fundamentos legales y económicos, sino también una evaluación ética rigurosa. Esta aproximación integral contribuye a una comprensión más completa y contextualizada de un tema de gran complejidad e importancia en el ámbito jurídico y social.

La colaboración entre las universidades y profesionales del campo, así como la aplicación práctica de los conocimientos adquiridos, son fundamentales para mejorar la comprensión y abordar los desafíos asociados con

la expropiación. Las universidades desempeñan un papel esencial en la formación ética y la promoción de la responsabilidad social entre los futuros profesionales. Al incorporar evaluaciones éticas en los programas académicos y fomentar el debate sobre las implicaciones de la expropiación, las universidades contribuyen a la formación de ciudadanos y profesionales conscientes de su papel en la sociedad.

En conjunto, las universidades pueden desempeñar un papel activo en la generación de conocimiento, la formación de profesionales éticos y la búsqueda de soluciones para mejorar los procesos de expropiación y la determinación del justo precio y contribuir así al desarrollo de políticas públicas más justas y equitativas. Además, contribuirán a la formación de profesionales y ciudadanos con una comprensión más completa y crítica de esta compleja temática.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agüero-SanJuan, S. (2023). Sistemas normativos y lagunas en el derecho. *Revista de Derecho*, 36(1), 383-386.
- Aguirre, J. C., & Gómez, H. B. (2023). Criterios de valoración del avalúo catastral emitido por el GAD Municipal del Cantón Mejía para los procedimientos con fines de expropiación. *593 Digital Publisher CEIT*, 8(2), 274-286.
- Atarihuana, E. A. N., Ávila, D. A. O., & Vázquez, A. F. Z. (2022). El pago del justo precio en el procedimiento de expropiación y la vulneración del derecho a la propiedad. *Polo del Conocimiento*, 7(8), 2700-2726.
- Barbosa Chacón, J. W., Barbosa Herrera, J. C., & Rodríguez Villabona, M. (2013). Revisión y análisis documental para estado del arte: una propuesta metodológica desde el contexto de la sistematización de experiencias educativas. *Investigación bibliotecológica*, 27(61), 83-105.
- Cabrera, M. D. M., & Herrera, S. J. C. (2022). La falta de motivación de los actos administrativos en el Gobierno Autónomo Descentralizado en Ecuador. *Revista arbitrada interdisciplinaria KOINONIA*, 7(1), 158-178.
- CASTILLO MENÉSES, Y. (2020). El impacto de las medidas ambientales en el estándar de expropiación indirecta El caso Eco Oro c. Colombia. *Revista de Derecho*, 54(2020), 247-286.
- Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente. (2008a). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449. http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesic4_ecu_const.pdf
- Ecuador Asamblea Nacional. (2008b). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Registro Oficial Suplemento 395. <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/files/159/LOS-NCP%20RO395%20ORIGINAL.pdf>

- Ecuador. Asamblea Nacional. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Registro Oficial, Suplemento 506. <https://www.ces.gob.ec/lotaip/2021/Marzo/a2/C%C3%B3digo%20Org%C3%A1nico%20General%20de%20Procesos,%20COGEP.pdf>
- Ecuador. Asamblea Nacional. (2017). *Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública*. Registro Oficial Suplemento 966. <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2017/03/LEY-ORGANICA-DE-EFICIENCIA-DE-LA-CONTRATACION-PUBLICA.pdf>
- Ecuador. Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Registro Oficial 303. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2020-10/CODIGO-ORGANICO-DE-ORGANIZACION-TERRITORIAL-COOTAD.pdf>
- Galindo Lozano, A. S. (2020). Limitaciones al reconocimiento del territorio ancestral en Ecuador. *Foro: Revista de Derecho*, 34(2020), 25-44.
- Jiménez, F., Aguilera Valdivia, M., Valdés Morales, R., & Hernández Yáñez, M. (2017). Migración y escuela: Análisis documental en torno a la incorporación de inmigrantes al sistema educativo chileno. *Psicoperspectivas*, 16(1), 105-116.
- Maniglio, F., Casado Gutiérrez, F., & Chávez Vallejo, G. (2020). La justiciabilidad de los derechos sociales. El caso del derecho al hábitat ya la vivienda en Ecuador (2007-2017). *Revista latinoamericana de derecho social*, 31(jul./dic.), 143-174.
- Ochoa Rodríguez, G. A. & Santacruz Fernández, P. A. (2021). *El Derecho al Justo Precio en el Proceso Judicial de Expropiación*. [Tesis de graduación de la Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad del Azuay]. <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11081/1/16619.pdf>
- Vanegas, I. E. D., & Vicuña, D. F. T. (2023). La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada. *Dominio de las Ciencias*, 9(1), 1334-1359.
- Villegas., G. A. A., & Raza, S. E. F. (2020). El Justo Precio en Casos de Expropiación y el Derecho a La Propiedad de los Administrados [Tesis de Maestría en Derecho Constitucional. Universidad Técnica de Ambato Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales]. <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31332/1/FJCS-POSG-196.pdf>