

**The economic affectation in expropriation proceedings in Ecuador.
Canton Guayaquil Case.**

**La afectación económica en los procedimientos expropiatorios en el
Ecuador. Caso cantón Guayaquil.**

Autores:

Granados-Ortiz, Jhon Alberto
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
Estudiante
Cuenca – Ecuador



jhon.granados.25@est.ucacue.edu.ec



<https://orcid.org/0000-0002-4892-5083>

Rosales-Namicela, Mónica Briggith
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
Docente Tutor del área
Cuenca – Ecuador



mrosales@ucacue.edu.ec



<https://orcid.org/0000-0002-3240-1146>

Fechas de recepción: 20-ENE-2024 aceptación: 26-FEB-2024 publicación: 15-MAR-2024



<https://orcid.org/0000-0002-8695-5005>

<http://mqrinvestigador.com/>

Resumen

El presente artículo aborda el análisis del impacto económico de los procedimientos expropiatorios en la ciudad de Guayaquil. La expropiación, como práctica legal, faculta a los gobiernos para adquirir bienes privados con el fin de desarrollar proyectos de utilidad pública. Sin embargo, esta acción puede acarrear consecuencias significativas tanto para los propietarios afectados como para la economía local en su conjunto. El estudio se fundamenta en una exhaustiva revisión bibliográfica y en el análisis de datos primarios recopilados de diversas fuentes, como la municipalidad, la judicatura, entrevistas y casos específicos. Se examinan aspectos clave como la valoración de las propiedades, las negociaciones, las compensaciones y las acciones judiciales relacionadas. Los hallazgos revelan que, si bien la expropiación es una herramienta necesaria para el progreso local, conlleva desafíos considerables, especialmente cuando la compensación ofrecida no refleja de manera precisa el valor real de los bienes. Esto da lugar a conflictos prolongados y tensiones entre la ciudadanía y el gobierno, lo que a su vez afecta la implementación oportuna de proyectos, interrumpe las actividades comerciales establecidas, obliga a la reubicación de residentes y provoca cambios en la dinámica local, con consecuencias económicas negativas en general. En este sentido, se concluye con recomendaciones para mejorar el proceso expropiatorio, haciendo hincapié en la necesidad de una valoración justa y transparente de las propiedades, fomentando un diálogo constructivo y promoviendo políticas de mitigación para reducir el impacto económico adverso a nivel local, con el objetivo de lograr un equilibrio entre el desarrollo local y la protección de los derechos de propiedad.

Palabras clave: Propiedad privada; valoración; análisis económico del derecho; derecho y economía; seguridad jurídica

Abstract

This article analyzes the economic impact of expropriation procedures in the city of Guayaquil. Expropriation, as a legal practice, empowers governments to acquire private property in order to develop public utility projects. However, this action can have significant consequences both for the affected property owners and for the local economy as a whole. The study is based on a comprehensive literature review and analysis of primary data collected from various sources, such as the municipality, the judiciary, interviews and specific cases. Key aspects such as property valuation, negotiations, compensation and related legal actions are examined. The findings reveal that while expropriation is a necessary tool for local progress, it entails considerable challenges, especially when the compensation offered does not accurately reflect the real value of the property. This results in prolonged conflicts and tensions between citizens and the government, which in turn affects the timely implementation of projects, disrupts established commercial activities, forces the relocation of residents, and causes changes in local dynamics, with negative economic consequences in general. In this sense, it concludes with recommendations to improve the expropriation process, emphasizing the need for a fair and transparent valuation of properties, fostering constructive dialogue and promoting mitigation policies to reduce adverse economic impact at the local level, with the objective of achieving a balance between local development and the protection of property rights.

Keywords: Private property; valuation; economic analysis of law; law and economics; legal certainty

Introducción

El artículo aborda la falta de un análisis exhaustivo de la afectación económica causada por los procesos expropiatorios en Ecuador desde las perspectivas del análisis económico del derecho y del derecho económico. Mientras que el primero busca la calidad y eficiencia en la administración pública justa, el segundo asume ambas orientaciones, fundamentales en la definición legal, para clarificar el alcance de las actuaciones de las instituciones públicas en el ámbito económico-legal, sin infringir los derechos de los ciudadanos involucrados en la expropiación de sus bienes (Bullard Gonzáles, 2003; Malpartida, 1996).

Desde la óptica del análisis económico del derecho, se argumenta que comprendiendo la economía se mejora la imagen de los abogados y se enriquece el derecho mismo, mientras que el derecho económico pretende relacionar economía y derecho para abordar interdisciplinariamente fenómenos sociales determinados (Bullard Gonzáles, 2003; Malpartida, 1996).

La expropiación, por lo tanto, es una figura legal que deriva del derecho económico, pero llega a su límite cuando surgen disputas sobre la afectación económica a los ciudadanos, lo que dificulta determinar el mecanismo adecuado para valorar y establecer el precio justo (Beyer, 1992). La falta de este enfoque puede resultar en un mecanismo de confiscación que impide que el afectado adquiera una propiedad nueva de igual o mejor calidad para compensar el daño causado por el Estado (Beyer, 1992).

En este aspecto, Márquez (2005) argumenta que “la relación entre la economía y el derecho como instituciones, nos lleva a desarrollar correlaciones entre el mercado, el componente principal de la economía como institución y las normas que lo regulan” (p. 33). Es decir, la relación entre el derecho como ciencia y la economía como institución estudia la acción del hombre en la economía (en el mercado), donde para algunos, el derecho, en última instancia, es económico, lo que hace innecesarias distinciones (Márquez, 2005).

En estas circunstancias, es esencial que ambas perspectivas trabajen en conjunto, donde la Constitución de la República del Ecuador (2008) garantiza el derecho a la propiedad en función a la responsabilidad social y ambiental, reconoce y garantiza además el acceso a la

propiedad a través de políticas públicas y otras medidas que permiten que la sociedad exija decisiones legales justas en todos los escenarios posibles y coloque a la sociedad en el centro de atención, como lo propone la sociología jurídica para promover una economía más humana (Gutiérrez, 2012, p. 26).

La dificultad en el análisis de la expropiación, desde el enfoque de la articulación entre el análisis económico del derecho y el derecho económico, impide un avance en argumentos más profundos, como la responsabilidad administrativa, civil o penal por una valoración inadecuada de bienes inmuebles o proyectos fracasados e inconclusos. Estas controversias no solo afectan a los ciudadanos afectados, sino también al Estado (Gutiérrez, 2012).

En consecuencia, este artículo está orientado en determinar la afectación económica en la valoración de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública por interés social o nacional en el cantón Guayaquil. El análisis se fundamenta en tres principales objetivos. El primero, revisar y estudiar la normativa jurídica que sustenta la propiedad y la expropiación en el contexto del derecho y la economía. El segundo, diagnosticar los elementos de la expropiación en la ejecución procesal que acercan o distancian el análisis económico del derecho y el derecho económico; y el tercero, identificar las afectaciones económicas causadas por la declaración de utilidad pública por interés social o nacional en el cantón Guayaquil.

Revisión de literatura

La propiedad privada y la expropiación entre el derecho y la economía

La propiedad, en sentido doctrinario, se define como "derecho o facultad de poseer algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales" (Real Academia Española, 2014, p. 245). Guillermo Cabanellas (1993) la conceptualiza como "el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad" (p. 144), mientras que Alessandri (1983) la describe como "el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, la facultad para apropiarse en forma exclusiva de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar" (p. 35). Manuel Ossorio (1994) la define

como "la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión de arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro" (p. 779).

Históricamente, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789) distinguió que "la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer" (p. 20), un principio reflejado en el Código Napoleónico (1804) y las legislaciones latinoamericanas posteriores durante la búsqueda de independencia y equilibrio social (p. 18). Estas legislaciones garantizaron el derecho de las personas a poseer bienes y servicios, condicionando la propiedad a que solo podría ser tomada en casos de necesidad pública debidamente comprobada y con una justa indemnización (Klose, 2010, p. 91).

En la legislación ecuatoriana, la Constitución del Estado (1830) estableció que nadie podría ser desposeído de sus bienes, ni estos destinados a un uso público, sin su aprobación y sin recibir compensaciones equitativas según el criterio de una persona justa (p. 15). Con posteriores reformas, la Constitución Política del Ecuador (1967) reconoció y garantizó el derecho a la propiedad privada siempre que cumpla con su función social (p. 12). Esta ley regulaba su adquisición, uso, goce y disposición, facilitando el acceso de todos a la propiedad.

Luego, la Constitución Política de la República del Ecuador (1998) puntualizó que la propiedad se rige por la ley y debe cumplir una función social (p. 25). Finalmente, en la Constitución actual (2008), el artículo 321 expresa que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en varias formas, incluyendo pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa y mixta, siempre y cuando cumpla con su función social y ambiental (p. 112).

En el análisis económico del derecho, se evalúa cómo las leyes y regulaciones vinculadas a la propiedad influyen en las decisiones de inversión, la asignación de recursos y la generación de valor en la economía. La certidumbre de poder disfrutar plenamente de los beneficios económicos de las inversiones fomenta la confianza, estimula la inversión, impulsa la innovación y contribuye a la creación de riqueza en la sociedad (De Soto, 2000). Por otro lado, la expropiación, que implica la privación de la propiedad privada por parte del Estado, también puede analizarse desde una perspectiva económica, determinando si cumple con los principios de justa valoración e indemnización.

La interacción entre el análisis económico del derecho y el derecho económico en el contexto de la propiedad privada y la expropiación permite comprender cómo las regulaciones legales y las instituciones jurídicas afectan la economía y la sociedad, cuyo impacto es significativo en la competitividad económica y el desarrollo de los países. Un análisis detallado es esencial para tomar decisiones informadas en el ámbito jurídico y económico (Barzel, 1997; Kaldor, 1939; North, 1990; Posner, 1985).

Elementos de la expropiación y su ejecución

La protección de los derechos de los ciudadanos a la propiedad se encuentra en el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), al afirmar que "reconoce y garantiza a las personas" (p. 26), con especial énfasis, "El derecho a la propiedad en todas sus formas – pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta - con función y responsabilidad social y ambiental" (p. 26). Esto impone restricciones a los titulares de bienes en cuanto a su capacidad y poder para disponer de los mismos, dentro de los límites de la responsabilidad social y ambiental, cuyas características evitan que el poder público afecte a la propiedad privada por cualquier otra causal que no sean las ya mencionadas (Celso-Ogliettu y Paolinelli, 2020, p. 112).

Así, con el fin de llevar a cabo proyectos destinados al desarrollo social, la gestión sostenible del medio ambiente y el bienestar colectivo, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), establece que, las entidades gubernamentales tienen la facultad de decretar la expropiación de propiedades, siempre y cuando se realicen una evaluación justa, se brinde una compensación adecuada y se cumplan las disposiciones legales correspondientes (Celso-Ogliettu y Paolinelli, 2020, p. 112).

Los elementos esenciales de la expropiación son objetivos y subjetivos, los cuales se encuentran regulados en la Constitución de la República del Ecuador, así como en otras leyes y normativas articuladas. Entre los elementos "objetivos" se encuentra dos componentes. El bien sujeto a expropiación, que constituye el objeto de este proceso, abarca terrenos (solares o lotes), edificaciones y otros activos que el Estado requiere adquirir para fines públicos o sociales. Es imperativo que este bien inmueble esté claramente identificado y descrito de manera precisa – mensuras, linderos, superficie, código catastral, dirección, propietario,

gravámenes o limitaciones de dominio y avalúo catastral - tanto en el procedimiento administrativo como en el acto administrativo que declara su utilidad pública por interés social o nacional (Martín, 1981; Navarro, 2022).

En primer lugar, se encuentra el expropiante, que corresponde al Estado o entidad pública que inicia el proceso de expropiación. En segundo lugar, tenemos al expropiado, que representa al propietario particular o titular del derecho de dominio sobre el bien sujeto a expropiación, y es quien sufre la pérdida de la propiedad como resultado de este proceso. La indemnización se ubica en tercer lugar, cuyo componente es crucial ya que comprende la valoración y pago que el Estado debe efectuar al expropiado como compensación por la pérdida de propiedad, debiendo ser justa y adecuada, donde desde un punto de vista conceptual, Guillermo Cabanellas (1993) define al avalúo como la acción de asignar un valor adecuado a una cosa (p. 152).

El Código Civil (2005) establece que la cantidad a pagar por el precio del bien expropiado solo se determinará cuando se trate de una expropiación por causas de utilidad pública (p. 98); mientras que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), indica que el justo precio se basa en el valor catastral registrado en el catastro municipal y el impuesto predial del año anterior, con la posibilidad de acordar un diez por ciento adicional en casos de acuerdo entre las partes (p. 58). Sin embargo, esta norma no proporciona una metodología técnica homologada para una valoración justa lo que afecta el derecho a la propiedad privada y a la seguridad jurídica, donde la responsabilidad y potestad de valorar los bienes inmuebles recae en los Gobiernos Autónomos Descentralizados, derivada de los numerales 2 y 9 del artículo 264 de la Constitución (2008), que establecen el control del uso del suelo en la jurisdicción que corresponda y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (Casas y Romero, 2014, p. 20).

Debe señalarse que en el procedimiento de expropiación debe prevalecer el principio de "justiprecio", entendido como el valor justo y adecuado que debe recibir el expropiado como compensación por la pérdida de su propiedad, garantizando así la equidad y la protección de los derechos de propiedad. Según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el justiprecio debe ser determinado de manera objetiva, transparente y mediante un procedimiento que

asegure la participación efectiva del expropiado, garantizando así su derecho a una indemnización justa y equitativa (Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, 2008, párr. 44).

Metodología

El propósito de esta investigación fue analizar los procedimientos administrativos expropiatorios llevados a cabo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guayaquil. Se empleó un enfoque cualitativo para comprender a fondo las particularidades que influyen la afectación económica del patrimonio de los individuos involucrados.

Para alcanzar los objetivos de la investigación, se utilizaron distintos enfoques de investigación. Se llevó a cabo una investigación documental y bibliográfica para construir el estado del arte y el marco teórico, revisando documentos, artículos científicos, leyes y consultando a expertos en economía y derecho. Además, se realizó una investigación de campo para recopilar información generada por la municipalidad de Guayaquil. Se efectuó también una investigación descriptiva para explicar el desarrollo de los procedimientos normativos de expropiación y la aplicación de principios constitucionales relacionados con la protección de bienes.

En cuanto al diseño de la investigación, se enmarcó en un enfoque no experimental, analizando los puntos de controversia tal como se presentaban en la realidad actual, sin introducir variables controladas. La técnica principal para recopilar datos fue la encuesta, mediante un cuestionario dirigido al Jefe del Área de Expropiaciones de la Municipalidad. Para analizar la información recolectada, se aplicaron diversos métodos, incluyendo el método inductivo para el estudio de leyes y eventos relacionados con la expropiación, el método descriptivo para proporcionar una descripción detallada del proceso, y el método analítico para analizar los procedimientos desde la perspectiva económica y jurídica.

Finalmente, se utilizó el método histórico lógico para examinar críticamente eventos pasados y proponer correcciones a los puntos de controversia relacionados con la interacción entre el análisis económico del derecho y el derecho económico, en el contexto de la propiedad privada y la expropiación.

Resultados

La valoración de bienes inmuebles y pago del justo precio son temas fundamentales cuando se trata de expropiaciones y afectaciones económicas. En el caso de la ciudad de Guayaquil, Ecuador, estos aspectos ha sido objeto de debate y preocupación para aquellos cuyas propiedades son expropiadas por motivos de utilidad pública, donde la valoración de los bienes inmuebles es un proceso crucial en el que se determina el valor monetario, lo que genera controversias debido a diferentes percepciones sobre el valor real de la propiedad.

La valoración debe ser realizada de manera objetiva y transparente, tomando en cuenta factores como ubicación, tamaño, características y el potencial de desarrollo de la propiedad.

En esta sección, profundizaremos en el análisis de los resultados obtenidos en nuestra investigación sobre los procesos expropiatorios en el cantón Guayaquil y su impacto económico. Los datos recopilados provienen de múltiples fuentes, incluyendo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y entrevistas realizadas al Jefe del Área de Expropiaciones.

Estos resultados son fundamentales para abordar las cuestiones planteadas en nuestra investigación y alcanzar los objetivos establecidos en relación con el análisis económico del derecho y el derecho económico en el contexto de la expropiación en esta región.

Tabla1

Número y estado de las declaratorias de utilidad pública del cantón Guayaquil

Estado de las Declaratorias de Utilidad Pública	Actos Administrativos	Pedios Afectados	Cuantía de las Declaratorias	Porcentaje
En proceso – Etapa administrativa	5	13	\$ 522.857,63	12.20%
En proceso – Etapa Judicial	5	17	\$1.223.917,52	12.20%
En proceso – Planificación	-	98	\$18.350.719,52	
Terminado - Judicial	5	6	\$5.739.087,40	12.20%

Terminado – Mutuo Acuerdo	14	36	\$13.310.177,95	34,15%
Terminado – Reversión	4	12	\$9.317.570,66	9.76%
Terminado - Servidumbre	8	29	-	19.51%
Total	41	211	\$48.464.330.68	100%

Nota. Esta tabla muestra la cantidad de actos administrativos, el número de inmuebles afectados, la inversión pública y estado de las declaratorias de utilidad pública desde el año 2017 al 2022.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil emitió un total de 41 actos administrativos de declaración de utilidad pública con fines de expropiación entre 2017 y 2022, afectando a 113 inmuebles. La valoración se basó en la valoración catastral, resultando en un pago total de USD 30.113.611,16 como justo precio. Además, se revirtieron 4 actos administrativos expropiatorios y se emitieron 8 actos para servidumbre que afectaron parcialmente a 29 inmuebles. Se resolvieron 14 actos administrativos por mutuo acuerdo y 5 en la etapa judicial, donde el valor catastral fue ratificado, generando una afectación económica para los propietarios.

Existen 10 procesos expropiatorios activos, con una valoración total de USD 1.746.775,15. De estos, 5 están en etapa administrativa y 5 en proceso judicial, indicando discrepancia en la valoración entre propietarios y autoridades. La aceptación de la valoración catastral puede tener consecuencias económicas para los propietarios, como una compensación inferior al valor de mercado y dificultades financieras adicionales.

La discrepancia en la valoración puede generar litigios prolongados y costosos, afectando tanto a propietarios como a las autoridades. Esto crea tensiones en los procesos expropiatorios, donde se busca un equilibrio entre los intereses públicos y privados. La municipalidad proyecta afectar 98 propiedades adicionales entre 2023 y 2027, destacando la importancia de abordar este aspecto crítico para evitar compensaciones insuficientes y costos adicionales.

Tabla 2

Número de las declaratorias de utilidad pública del cantón Guayaquil por año.

Estado de las Declaratorias de Utilidad Pública	2017	2018	2019	2020	2021	2022
En proceso – Etapa administrativa	-	1	-	3	1	-
En proceso – Etapa Judicial	-	-	-	3	2	-
En proceso – Planificación	-	-	-	-	-	-
Terminado - Judicial	-	-	-	4	1	-
Terminado – Mutuo Acuerdo	-	-	1	6	5	2
Terminado – Reversión	1	-	1	1	1	-
Terminado - Servidumbre	-	-	-	-	5	3
Total	1	1	2	17	15	5

Nota. Esta tabla muestra la cantidad de actos administrativos expropiatorios dictados por año, demostrando el desarrollo local de proyectos de infraestructura por cada periodo.

El análisis detallado de los actos administrativos de declaración de utilidad pública con fines de expropiación en Guayaquil proporciona una visión interesante de la evolución económica y las políticas municipales durante los últimos años. Estos datos, que abarcan el período comprendido entre 2017 y 2022, ofrecen una perspectiva valiosa sobre cómo estas medidas han sido utilizadas y su impacto en la economía local y los derechos de propiedad (Arroyo-González y Ríos, 2019).

Durante los años 2017 y 2018, se observa un patrón de expropiación relativamente bajo, con solo una propiedad expropiada por año. Este hecho podría sugerir que en esos años se tomaron decisiones específicas basadas en necesidades concretas que requerían la ejecución de estas expropiaciones. Sin embargo, también podría indicar un nivel relativamente bajo de inversión en obras públicas nuevas en ese período, lo que podría haber contribuido a un entorno económico menos dinámico o a proyectos de menor envergadura.

El año 2019 marcó un cambio en esta tendencia, con un aumento en el número de expropiaciones a dos. Este aumento podría ser un indicio de un crecimiento económico moderado y un mayor interés en proyectos de desarrollo por parte de la administración municipal. Es importante mencionar que durante este período hubo un cambio de administración municipal, con un nuevo alcalde asumiendo el cargo en mayo de 2019. Este

cambio podría haber influido en la toma de decisiones y en la dirección de proyectos de expropiación.

El año 2020 representó un punto de inflexión significativo, con un aumento drástico en el número de expropiaciones, llegando a un total de 17. Este incremento podría estar relacionado con eventos o proyectos específicos que demandaron un mayor número de expropiaciones. Sin embargo, es esencial considerar el impacto de la pandemia de COVID-19 en este aumento. Durante la pandemia, el gobierno implementó medidas de estímulo económico que incentivaron la inversión en infraestructura como una forma de impulsar la economía. Esto podría explicar, al menos en parte, el incremento en las expropiaciones durante este período (Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19, 2021).

El Jefe de Expropiaciones argumenta que este aumento se debe principalmente a la planificación que se realizó en 2019 y a los procesos contractuales licitados que ya estaban en ejecución, lo que hizo difícil retroceder o aplazar los procesos de expropiación. A medida que la situación de la pandemia avanzó y se implementaron medidas de control y contención en Guayaquil, la necesidad de adquirir bienes mediante expropiación disminuyó levemente en 2021, pero se mantuvo en un nivel relativamente alto, con 15 casos.

En 2022, el número de expropiaciones en Guayaquil disminuyó notablemente a 5. Esto podría deberse a factores como las próximas elecciones de alcaldes, lo que podría haber ralentizado o ajustado proyectos de infraestructura y desarrollo en la ciudad a medida que se estabilizaba la situación del COVID-19.

En resumen, el análisis de los datos de expropiaciones en Guayaquil sugiere una relación entre el aumento de expropiaciones y la pandemia de COVID-19, así como también factores políticos y administrativos. Es esencial mantener un equilibrio entre la promoción de obras públicas y el respeto por los derechos de propiedad para asegurar un desarrollo económico sostenible y justo (Gallardo y Lobato, 2019).

Discusión

Propuesta

La propuesta presentada se sustenta en un análisis meticuloso de la doctrina jurídica, la normativa actual y una revisión detallada de los procedimientos de declaratoria de utilidad pública llevados a cabo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guayaquil. El objetivo primordial es mejorar de manera significativa la valoración de los bienes inmuebles afectados por la expropiación, con el fin de proteger de manera integral el derecho constitucional a la propiedad, el cual se ve impactado cuando el Estado emite una declaración de utilidad pública, según lo estipulado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Asamblea, 2008).

La importancia de garantizar este derecho adquiere particular relevancia en casos donde el propietario afectado disiente con la valoración basada en el avalúo catastral, que se fundamenta en el impuesto predial del año previo al anuncio del proyecto, especialmente en obras de construcción. En estas circunstancias, el propietario se encuentra prácticamente indefenso ante la ejecución de la expropiación, ya que esta se presenta como una acción ineludible por parte del Estado. No obstante, el propietario no recibe beneficios al no permitirse que la compensación sea acorde a una valoración comercial, tampoco se contempla la revisión de profesionales especializados en la materia, ni se cuantifican las indemnizaciones en los casos en que se desarrollaban actividades económicas en la propiedad, dado que no hay normativas que regulen dichos aspectos.

La relevancia de figuras económicas como Keynes (1937), Schumpeter (1997) y De Soto (2000) aportó una perspectiva valiosa a la discusión sobre los efectos económicos de las expropiaciones. Keynes, con su énfasis en la intervención estatal para mitigar crisis económicas, Schumpeter, que aboga por la destrucción creativa como motor de progreso, y De Soto, quien destaca la importancia de la seguridad jurídica en el desarrollo económico, ofrecen diferentes enfoques que enriquecen la comprensión de los impactos económicos de las expropiaciones; donde la necesidad de implementar un sistema de valoración que tome en cuenta no solo aspectos fiscales sino también criterios técnicos y de mercado para asegurar una compensación justa y completa para los propietarios afectados, es urgente e imperiosa

acorde a las prácticas internacionales en materia de valoración en procesos expropiatorios que incorporan evaluaciones técnicas y de mercado, garantizando que la compensación sea equitativa y refleje de manera más precisa el valor real de la propiedad, mitigando la incertidumbre para los propietarios y creando un ambiente propicio para la inversión y el desarrollo económico local.

Frente a esta problemática, en Ecuador resulta fundamental destacar la necesidad de que la normativa que faculta la expropiación establezca una metodología para valorar la propiedad afectada, sugiriendo incluso reformar la palabra "catastral" por "comercial" con el objetivo de reflejar el valor real o de mercado del bien objeto de la expropiación. Es imperativo optimizar el cálculo de la compensación económica para asegurar una indemnización precisa que refleje la pérdida económica sufrida por el propietario. Además, se aboga por promover un entorno propicio para la inversión y el desarrollo económico, alineándose con el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución. Esto implica garantizar que las expropiaciones se lleven a cabo de manera justa y transparente, contribuyendo así a mantener la confianza de inversores y propietarios en el sistema legal, lo que fomentaría el crecimiento económico y la creación de empleo en la región.

Por último, se propone reformar el artículo 58 de la LOSNCP (2008) para adecuarlo a estándares de justicia económica. Esto implica modificar la legislación vigente para que en todos los procesos de declaratoria de utilidad pública se utilice como base el valor real o de mercado del bien afectado y se calcule la indemnización considerando la afectación por el ejercicio de actividades económicas en la propiedad. Esta reforma aspira a eliminar afectaciones económicas, asegurando así una indemnización justa para todos los propietarios afectados.

En conjunto, estos objetivos abordan cuestiones económicas y legales asociadas a la expropiación y la declaratoria de utilidad pública, buscando establecer un equilibrio adecuado entre el interés público y los derechos de propiedad privada. Esta armonización es esencial para el desarrollo económico sostenible y el respeto de los principios legales y constitucionales en el contexto de la expropiación.

Conclusiones

La falta de una valoración precisa y equitativa de los bienes expropiados mina la confianza en el sistema legal y genera incertidumbre para los propietarios, lo que a su vez desincentiva la inversión y el desarrollo económico. Desde la perspectiva del derecho económico, una expropiación desigual puede tener efectos negativos en la distribución de la riqueza y el acceso a la propiedad, potencialmente dando lugar a desigualdades económicas y sociales.

Este estudio destaca la importancia de una valoración adecuada y transparente de los bienes inmuebles en los procesos expropiatorios, especialmente en el contexto de utilidad pública. La valoración catastral, utilizada como política estatal, ha generado controversias al considerarse un valor mínimo con implicaciones tributarias, pero no necesariamente refleja el monto justo de indemnización en una expropiación. El impacto económico de la expropiación se hace evidente al observar el proceso judicial y las discrepancias en la valoración entre propietarios y autoridades, lo que resalta pérdidas económicas significativas, sin considerar factores como el lucro cesante y daño emergente en la determinación de la indemnización justa.

Desde esta perspectiva, la metodología utilizada en Ecuador presenta limitaciones al no reflejar el valor de mercado actual. Es imperativo implementar un sistema de valoración que tome en cuenta no solo aspectos fiscales, sino también criterios técnicos y de mercado para asegurar una compensación justa y completa para los propietarios afectados. Las prácticas internacionales en materia de valoración en procesos expropiatorios incorporan evaluaciones técnicas y de mercado, garantizando una compensación equitativa y una mejor representación del valor real de la propiedad.

Por otro lado, la variabilidad en el número de expropiaciones a lo largo del tiempo, especialmente durante la pandemia de COVID-19, está estrechamente relacionada con la necesidad de impulsar la economía a través de proyectos de infraestructura. Durante la pandemia, la implementación de medidas de estímulo económico, centradas en inversiones en infraestructura, influyó directamente en el aumento de las expropiaciones. Sin embargo, es crucial equilibrar la promoción de obras públicas con el respeto por los derechos de

propiedad para evitar tensiones entre los objetivos de desarrollo económico y la preservación de los derechos individuales.

Es esencial abogar por una reforma normativa integral que oriente y regule de manera efectiva los procesos de expropiación en Ecuador. Esta reforma debe restringir el uso de la expropiación únicamente a casos debidamente fundamentados de utilidad pública, interés social o interés nacional, en conformidad con las causas establecidas en la Constitución. Debe evitarse la aplicación de normativas, como el avalúo catastral, que puedan contradecir o vulnerar los derechos legítimos de los propietarios, comprometiendo así la justicia y equidad del proceso. Esta legislación debe proporcionar directrices claras y transparentes en el ámbito de la expropiación, alineadas con estándares internacionales y mejores prácticas observadas en otros países, para garantizar el equilibrio entre los intereses públicos y privados, la confianza en el sistema legal y un entorno propicio para la inversión y el desarrollo económico.

Referencias bibliográficas

- Malpartida Castillo, V. (1996). *Introducción al Derecho Económico. Análisis Económico del Derecho y Derecho al Desarrollo*. Editorial San Marcos EIRL. Lima.
- Alessandri Rodríguez, A. (1983). *Teoría de las Obligaciones, Derecho Civil*. Bogotá: Librería del Profesional.
- Andrade, Xavier; Pisco, Ivan; Quinde, Leonard; Coronel, Cristell;. (2 de agosto de 2021). *Guayaquil y su proceso de reactivación económica*. IND INDUSTRIAS: <https://revistaindustrias.com/guayaquil-y-su-proceso-de-reactivacion-economica/>
- Arroyo, G. G. (2019). *Impacto económico de la expropiación en Guayaquil Ecuador*. *Revista científica de Administración Pública y Gobierno*, 6(2), 1-18.
- Asamblea Nacional. (2017). *Código Órgánico Administrativo*. Quito: Registro Oficial.
- Asamblea Nacional. (2021). *Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19*. Asamblea Nacional.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1998). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Registro Oficial 1 del 11 de agosto 1998.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Registro Oficial No. 449, 20 octubre 2008.
- Azuela, A., Duarte, J., Haddad, E., Herrera, C., Lopes dos Santos, C., Maldonado, M., . . . Saavedra, C. (2013). *Expropiación y conflicto social en cinco metrópolis*. UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales; Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy. <https://doi.org/978-607-02-4605-0>
- Bank, W. (s.f.). *Perspectivas Económicas Mundiales*. World Bank: <https://www.bancomundial.org/es/publication/global-economic-prospects>.
- Barzel, Y. (1997). *Economic Analysis of Property Rights*. Cambridge University Press.

- Beyer, H. (1992). Coase y su contribución a la teoría de la economía y del derecho. Escuela de Economía y Administración, Universidad de Chile. Estudios Públicos.
- Bonet, J., & Muñoz Miranda, A. y. (2014). El potencial oculto. Factores determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bullard Gonzáles, A. (2003). Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones. Palestra Editores. Lima.
- Cabanellas, G. (1993). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L. (Undécima Edición).
- Casas, J. &. (2014). Expropiación, Ley 21.499 Comentada, anotada y concordada con las normas provinciales. Buenos Aires, Astrea.
- Caso Ivcher Bronstein vs Perú (Corte Interamericana de Derechos Humanos 6 de Febrero de 2001).
- Cedeño, M. (2015). Manejo del derecho ante la propiedad de dominio. Quito: Flasco Publicaciones.
- Celso Oglietti, G., & Paolinelli, J. (2020). Introducción al Análisis Económico del Derecho. Dirección de Publicaciones-Editorial de la unrn.
- Código Napoleónico. (1804).
- De Cesare, C. M. (2015). Mejoramiento del desempeño del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria en América Latina. Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.
- De La Paz Mellado, V. C. (2014). Valoración de las expropiaciones de predios declarados de utilidad. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile/BCN.
- De Soto, H. (2000). El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo. Editorial Sudamericana.
- Dromi, R. (1998). Tratado de Derecho Administrativo. Buenos Aires: Francesa.
- Ecuador, A. N. (2016). Código Orgánico General de Procesos COGEP.
- Eguino, H. y. (2020). Catastro, valoración inmobiliaria y tributo municipal: experiencias para mejorar su articulación y efectividad. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Entrena Cuesta, R. (1994). CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO. Madrid: Librería Tecnos.
- Escobar, G. (2009). El Patrimonio Público. Quito: Intercoedex.
- Francesa, A. N. (1789). Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Francia.
- Gallardo, P. y. (2019). Expropiaciones en países en desarrollo: ¿política pública o improvisación? . Revista de Estudios Públicos, 154, 181-207.
- García, A. (2015). La expropiación en el derecho administrativo. Editorial Jurídica.
- Gilbert, A. (2002). On the Mystery of Capital and the Myths of Hernando de Soto. International Development Planning Review, 24 (febrero), 1-19.
- Government of Canada. (1985). Expropriation Act. RSC 1985, c E-21.
- Guerra Palacios, D. (1995). El Proceso Expropiatorio en el Derecho Municipal Ecuatoriano. Quito: TRAMA.
- Gutiérrez O., J. (2012). Análisis económico del derecho y del derecho económico. Opinión Jurídica, 11 (21), 21.
- Hernández, S. (2014). La reforma agraria y la expropiación de las tierras. Quito.
- Humanos, C. I. (2008). Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador.
- Jiménez, J. P. (2015). Desigualdad, concentración del ingreso y tributación sobre las altas rentas en América Latina. Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

- Jones, S. (2019). Land Expropriation and Property Rights: A Comparative Analysis of North and South America. *Journal of Comparative Politics*, 14(3), 225-243.
- Kaldor, N. (1939). Welfare Propositions of Economics and Interpersonal Comparisons of Utility. *The Economic Journal*, 49(195), 549-552.
- Keynes, J. (1937). The general theory of employment. *Quarterly Journal of Economics*, 51(2), pp. 209-23.
- Klose, S. (2010). *Evolución de los Derechos de la propiedad*. México: Paraseo.
- Larrea, J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Márquez, C. P. (2005). *Anotaciones sobre análisis económico del derecho*. Escuelas. (1ra Ed.), (Vol.I). Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana.
- Martín, R. (1981). *Manual de Derecho Administrativo*. Madrid, Trivium.
- Martínez, P. (2018). El concepto de interés social en la expropiación. *Revista de Derecho Administrativo*, 22(1).
- Meza Olivares, E. (2010). *Manual de Derecho Tributario*. Andina de Editores.
- Nacional, A. (2005). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 46, 24 junio 2005.
- Nacional, A. (2008). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 395, 04 agosto 2008.
- Nacional, A. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD*. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 3030, 19 octubre 2010.
- Nacional, C. (1830). *Constitución del Estado del Ecuador*. Quito: Registro Oficial.
- Nacional, C. (1967). *Constitución Política del Ecuador*. Quito : Registro Oficial.
- Navarro, R. (2022). La expropiación forzosa como institución jurídica: orígenes, justificación y delimitación conceptual. En A. Matilla, & D. Viteri, *Reflexiones sobre el Derecho público UNIJURIS*, págs. 190-213.
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change, and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- Ortega, R. (2019). El interés nacional en el contexto de la expropiación. *Anales de Derecho*, 30(2).
- Ossorio, M. (1994). *Diccionario Jurídico*. Buenos Aires: Heliasta.
- Posner, R. A. (1985). *Economic Analysis of Law*. Aspen Publishers.
- Programa Andino de Derechos Humanos de la Universidad Andina Simón Bolívar, CEPAM Quito, Fundación Esperanza. (2007). *DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES CON PERSPECTIVA DE GENERO EN ECUADOR*. Comité de América Latina y El Caribe para la Defensa de los Derechos de la Mujer CLADEM ECUADOR.
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la Lengua Española*. Bogotá: Planeta Colombiana S.A.
- Schumpeter, J. (1997). *Teoría del desenvolvimiento económico: Una investigación sobre ganancias, capital, crédito, interés y ciclo económico*. Mexico DF: Fondo de Cultura Económica.
- Schumpeter, J. (2010). *Capitalism Socialism and Democracy*. London and New.
- Serrano, J. M. (2003). *El Derecho de propiedad, la Expropiación y la Valoración del Suelo*. Navarra, España: Arazadi.
- Smith, T. &. (2018). *Land Expropriation and Compensation: A Comparative Study of*

Legal Frameworks in the Americas. *Urban Studies*, 55(6), 1251-1270.
Smith, T. (2020). Property Rights and Compensation in Land Expropriation: A Comparative Analysis of Legal Frameworks. *Journal of Property Rights Studies*, 3(2), 163-180.

Conflicto de intereses:

Los autores declaran que no existe conflicto de interés posible.

Financiamiento:

No existió asistencia financiera de partes externas al presente artículo.

Agradecimiento:

N/A

Nota:

El artículo no es producto de una publicación anterior.