



REPÚBLICA DEL ECUADOR

INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES

LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO

MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO PROCESAL

ADMINISTRATIVO Y LITAGACIÓN

COHORTE 2024-2025

ESCUELA DE DERECHOS Y JUSTICIA

**LA EXPROPIACIÓN EN ECUADOR Y SU AFECTACIÓN A LAS PERSONAS
NATURALES Y JURÍDICAS**

Autor: Ab. Esteban Daniel Burbano Almeida

Tutora: ZAIRA NOVOA RODRIGUEZ



IAEN
Universidad
de posgrado
del Estado

No. 128-2025

ACTA DE GRADO

En el Distrito Metropolitano de Quito, hoy 18 de julio de 2025, ESTEBAN DANIEL BURBANO ALMEIDA, portador del número de cédula: 0402110472, EGRESADO DE LA MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO PROCESAL ADMINISTRATIVO Y LITIGACIÓN 2024 - 2025 junio-julio, se presentó a la exposición y defensa oral de su ARTÍCULO CIENTÍFICO DE ALTO NIVEL, con el tema: "AFECTACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN A PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS EN EL ECUADOR EN EL PERIODO 2023.", dando así cumplimiento al requisito, previo a la obtención del título de MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO PROCESAL ADMINISTRATIVO Y LITIGACIÓN.

Habiendo obtenido las siguientes notas:

Promedio Académico:	9.44
Trabajo Escrito:	9.25
Defensa Oral:	9.40
Nota Final Promedio:	9.38

En consecuencia, ESTEBAN DANIEL BURBANO ALMEIDA, se ha hecho acreedor al título mencionado.

Para constancia firman:

Diego Alejandro Morales Oñate
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

Milton Enrique Rocha Pullopaxi
MIEMBRO DEL TRIBUNAL

Mariuxi Estefania Granda Granda
MIEMBRO DEL TRIBUNAL

Mgs. Estefanía Yadira Morillo Erazo
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

Declaración y autoría de derechos patrimoniales

Yo, Esteban Daniel Burbano Almeida, portador/a de la cédula de ciudadanía o pasaporte No. 0402110472, autor/a del trabajo de titulación titulado **LA EXPROPIACIÓN EN ECUADOR Y SU AFECTACIÓN A LAS PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS**, correspondiente al programa de Maestría en Derecho con Mención en Derecho procesal Administrativo y Litigación, declaro que el presente trabajo es original, de mi exclusiva autoría y de mi absoluta responsabilidad, asumiendo plenamente las ideas, análisis, interpretaciones, resultados, conclusiones, fuentes y procedimientos metodológicos desarrollados en él.

Declaro que, las fuentes de información constantes en el presente trabajo de titulación como libros, artículos, páginas web y demás datos, se encuentran debidamente identificados con su respectivo crédito e incluidos en las, referencias, citas y bibliografía de acuerdo a las normas académicas y éticas aplicables.

Declaro, además, que el trabajo no incurre en plagio, autoplagio ni en ninguna falta a la honestidad académica, ni infracción de derechos de propiedad intelectual de ninguna persona o entidad, y que me sujeto a la normativa interna del IAEN y a la legislación ecuatoriana vigente en materia de propiedad intelectual. Por tanto, asumo la responsabilidad de cualquier reclamación o posible litigio respecto a los derechos de propiedad intelectual derivados del contenido y presentación del trabajo de titulación, exonerando al Instituto de Altos Estudios Nacionales.

En virtud de lo anterior, cedo de manera libre, expresa, irrevocable y a título gratuito al Instituto de Altos Estudios Nacionales (IAEN) la totalidad de los derechos patrimoniales de autor sobre el presente trabajo de titulación, para que pueda utilizarlo, reproducirlo, transformarlo, adaptarlo, desarrollarlo, integrarlo, comercializarlo, licenciarlo, transferirlo y explotarlo económica y estratégicamente, total o parcialmente, en cualquier formato, soporte o modalidad, incluidos libros, plataformas, modelos, programas, sistemas, productos editoriales, tecnologías,

cursos, contenidos digitales u otros desarrollos de carácter académico, científico, tecnológico o comercial, conservando yo únicamente mis derechos morales como autor/a, conforme a lo establecido en el Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación.

Para constancia, firmo esta declaración con fecha 18 de agosto de 2026.

Mgs. Esteban Daniel Burbano Almeida.

RESUMEN

La investigación resalta la falta de transparencia en el análisis de los bienes y en el respeto de los derechos que atañen a los propietarios en torno al proceso de expropiación. En ese sentido, el propósito consiste en analizar las falencias del sistema legal y administrativo, evidenciando puntos de mejora que aseguren una retribución equitativa y un balance entre el interés general y los derechos personales. Para tal efecto, se efectúa una revisión de la legislación nacional y un estudio comparativo entre los sistemas legales de España, Chile y México, principalmente, con el fin de detectar diferencias en el tratamiento de la expropiación. De ese modo, se corrobora que las deficiencias del país están dadas por tres motivos esenciales: 1) la evaluación de la propiedad en función del valor catastral y no comercial, sin considerar las reformas que no hubieran sido autorizadas por medio de permiso municipales; 2) la falta de un enfoque integral que tome en cuenta el impacto emocional y socioeconómico de los afectados; 3) débiles mecanismos de impugnación que traban el acceso a la justicia. En consecuencia, es imperante reformar la legislación para asegurar la transparencia del proceso y garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios. La investigación utilizó un enfoque cualitativo, con un nivel descriptivo ya que se puede examinar procesos de expropiación, de igual manera se empleó una investigación no experimental-documental.

Palabras clave: Expropiación, compensación justa, derechos de propiedad, Ecuador, utilidad pública.

ABSTRACT

The research highlights the lack of transparency in the analysis of the assets and in the respect of the rights of the owners in the expropriation process. In this sense, the purpose is to analyze the shortcomings of the legal and administrative system, highlighting areas for improvement to ensure equitable retribution and a balance between the general interest and personal rights. For this purpose, a review of the national legislation and a comparative study between the legal systems of Spain, Chile and Mexico, mainly, are carried out in order to detect differences in the treatment of expropriation. Thus, it is corroborated that the country's deficiencies are due to three essential reasons: 1) the evaluation of the property based on the cadastral and not commercial value, without considering the reforms that have not been authorized through municipal permits; 2) the lack of a comprehensive approach that takes into account the emotional and socioeconomic impact of those affected; 3) weak challenge mechanisms that hinder access to justice. Consequently, it is imperative to reform the legislation to ensure the transparency of the process and guarantee the exercise of landowners' rights.

Keywords: Expropriation, fair compensation, property rights, Ecuador, public utility.

METODOLOGÍA

El objetivo del presente estudio consiste en analizar la expropiación en Ecuador, el impacto que acarrea a las personas naturales y jurídicas, las implicaciones legales y sociales, las vulneraciones a los derechos y a la vida. Para tal efecto, se plantean tres objetivos específicos: 1) examinar el marco legal vigente en Ecuador que regula el proceso de expropiación, identificando las garantías y limitaciones que ofrece a las personas naturales y jurídicas; 2) investigar las consecuencias sociales de la expropiación en las personas naturales y cómo esta medida afecta su calidad de vida y la confianza en las instituciones estatales; 3) evaluar las implicaciones jurídicas de la expropiación en las personas jurídicas y cómo afecta sus operaciones, derechos y relaciones con el Estado.

Para abordar esta problemática se empleó una investigación cualitativa-descriptiva puesto que permite examinar el efecto resultante de los procesos de expropiación y la manera en que transgrede el derecho a la propiedad y otros vinculantes. Asimismo, fue no experimental-transversal con miras a recolectar información documental y jurisprudencial para analizar casos pertinentes y contar con una comprensión integral.

En cuanto a la recolección de datos se aplicaron varias técnicas e instrumentos. En primera instancia, fue necesario llevar a cabo un análisis documental que incluyó un repaso de la Constitución de la República del Ecuador (2008), la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNC, 2021) y la jurisprudencia pertinente. También, se analizó el Caso 13334-2019-00844 con respecto a la acción de protección por las infracciones a los derechos de los propietarios.

Sobre la base de lo expuesto, el proceso de investigación se realizó en varias etapas. En principio, hubo un análisis encaminado a especificar los procedimientos vigentes en Ecuador para dar paso a profundizar en las remuneraciones y concatenar los valores catastrales con los del mercado. De esta comparación pudo obtenerse un panorama más claro sobre la percepción de equidad con el fin de salvaguardar el ejercicio de los derechos de los propietarios. Por último, se verificaron los resultados al triangular los datos obtenidos de las revisiones documentales, el análisis de la jurisprudencia y del caso, lo que dio cabida a plantear conclusiones robustas, aunque con ciertas restricciones debido al limitado acceso a ciertos documentos y la variabilidad de la implementación de las regulaciones por parte de las autoridades locales.

Finalmente, en todo momento el estudio estuvo alineado a los principios éticos y se respetó la privacidad de la información bajo la premisa de aportar al desarrollo de políticas públicas

encaminadas a optimizar los procesos de expropiación, que garanticen realmente una mayor equidad y preserven los derechos de los ciudadanos perjudicados.

DESARROLLO

1. Análisis doctrinal

1.1 Definición Legal de la Expropiación en Ecuador

La expropiación constituye un derecho regulado por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2021) (que de ahora en adelante será LOSNCP) y establecido como tal en el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), (que de ahora en adelante será CRE) , el cual confiere al Estado la potestad de traspasar la propiedad privada al dominio público con fines de interés social, proceso que requiere las compensaciones legales correspondientes y una evaluación justa. Precisamente, este último punto es objeto de controversia puesto que el mecanismo normativo para determinar el justo precio está basado en el valor catastral que con frecuencia no refleja el monto que en realidad tiene la propiedad en el mercado. En otras palabras, conlleva una afectación significativa para los propietarios (Granados y Rosales, 2024).

Al contrastar este esquema con otras jurisdicciones, evidentemente Ecuador enfrenta desafíos significativos debido a la falta de una perspectiva integral para valorar las propiedades expropiadas, como ocurre en Chile y México que toman en cuenta no solo el valor del material, sino también el impacto socioeconómico de los propietarios, elemento que no hace parte del análisis nacional. Por ese motivo, las compensaciones no tienen un carácter equitativo y más bien despiertan tensiones y conflicto legales.

Es indudable que la expropiación es un recurso legítimo y fundamental para el desarrollo nacional de proyectos e infraestructuras de interés público, pero su aplicación exige de una revisión crítica sobre el esquema de valoración y los mecanismos de compensación que hoy en día se ven debilitados, vulneran la confianza en el sistema y despiertan incertidumbre económica en los propietarios. Por lo tanto, las reformas deberían alinearse a prácticas internacionales con el fin de mitigar estas desigualdades y lograr un equilibrio justo entre los intereses públicos y privados.

1.2 Funcionamiento del proceso de expropiación.

La expropiación en Ecuador es un instrumento que utiliza el Estado para obtener bienes privados con el fin de ejecutar proyectos de interés público o de beneficio social como, por

ejemplo, infraestructura vial, salud, educación, preservación de zonas, entre otros. Pero claro, la puesta en marcha tiene que garantizar el respeto de los derechos de los propietarios, sobre todo en lo que concierne a la remuneración justa y equilibrada (Faz et al., 2023).

En principio, el proceso toma lugar con la declaratoria de existencia de utilidad pública o interés social, requisito indispensable que respalda la necesidad de expropiar determinadas propiedades en pro del beneficio de la comunidad. Al respecto, Cárdenas (2013) destaca el papel de la LOSNCP como instrumento normativo porque exige llevar a cabo una evaluación inicial del proyecto y un estudio pormenorizado de los atributos de la propiedad para garantizar que el propósito de la expropiación responda a intereses generales.

Tras expedirse la declaratoria de utilidad pública, el siguiente paso consiste en comunicar al propietario la decisión tomada, las razones que la atañen y las acciones a implementar, aunque también se le ofrece la posibilidad de negarse a este procedimiento en casos particulares, como anomalías durante el proceso o por divergencias en el valor del bien. Martínez (2023) subraya que este derecho a la oposición procura salvaguardar otros derechos conexos que de quebrantarse vulnerarían el bienestar del afectado.

La siguiente etapa consiste en evaluar la propiedad, un paso trascendental debido a que establece la retribución monetaria que recibe el dueño por su inmueble y cuyo cálculo debe siempre sustentarse en una valoración imparcial en función de la ubicación, la condición y el valor del mercado. Sin embargo, este es el ojo del huracán, puesto que se utiliza el valor catastral como referente pese a que es un monto menor al valor comercial, hecho que genera una afectación económica a la persona y deja a entrever una desigualdad latente que pone en cuestionamiento cuán injusto es en verdad el proceso (Šumrada et al., 2013).

Lastimosamente, las remuneraciones no suelen ser un monto acorde al valor de la propiedad, lo que se traduce a la transgresión de derechos, y pese a que puede el propietario impugnar la decisión por medio de tribunales y la solicitud de revisión del informe, Plessis (2016) resalta que estos procedimientos son extensos y costosos. En definitiva, la persona se ve obligada a aceptar la propuesta pese a que no sea equitativa.

Es en este escenario, la función del juez cobra especial relevancia para garantizar que la expropiación responda a los lineamientos establecidos en la legislación y no se infrinja derecho alguno. Su función radica en examinar la razón que motiva a la expropiación, verificar si es de interés público, analizar la legalidad del procedimiento y garantizar la apreciación proporcional

del bien, aspectos claves para prevenir abusos por parte del Estado y asegurar que el procedimiento sea justo y equilibrado (Plessis, 2016).

Ahora bien, hay que destacar que el tratamiento de la expropiación en Ecuador ha experimentado una transformación notable durante los años para ajustarse a las demandas vigentes. Por ejemplo, en décadas de 1980 y 1990 era un proceso centrado en proyectos de infraestructura de gran magnitud —vías, presas, puentes— que impactan significativamente en el crecimiento económico, pero ahora tiene una visión más amplia. No obstante, Monagas (2012) hace hincapié en que a menudo no se consideran las consecuencias sociales de las comunidades, situación que despierta críticas ante la falta de retribuciones equitativas.

Actualmente, la posibilidad de expropiación trasciende inclusive hacia la seguridad alimentaria gracias a la Ley Orgánica de Régimen de la Soberanía Alimentaria (2010) que da paso a expropiar bienes con el fin de asegurar el acceso a tierras para el cultivo. Este cambio refleja en cierto modo una mayor conciencia sobre el uso de las tierras privadas en pro de la sociedad, pero la disputa sobre la proporcionalidad del valor ofrecido vs. el monto comercial de la propiedad aún persiste (Clark, 2016).

A pesar de que la CRE (2008) refuerza las garantías para los dueños con miras a que la retribución sea equitativa, anticipada y apropiada, la teoría y la praxis no llegan a confluir debido a que se toma como referencia de análisis el valor catastral y no el comercial. Además, hay que recordar que el propietario se ve limitado a acudir a la justicia para impugnar la decisión debido a que los costos asociados son altos y el tiempo del proceso es largo.

1.3 Principio de contradicción y el proceso de expropiación.

El principio de contradicción consiste en un derecho procesal que asegura que las partes involucradas en un conflicto tengan la opción de presentar pruebas y argumentos que contrarresten las aseveraciones expuestas. En torno al proceso de expropiación en Ecuador es un principio fundamental, debido a que los afectados pueden ejercer su derecho a la defensa y, como lo expresa Shengjiang (2011), asegura que se responda a los intereses de todos los involucrados y no solo al de ciertos grupos.

En el país, así como en otras naciones, a la expropiación le incumbe una dimensión de poder estatal que puede desembocar en vulneraciones de derechos de los ciudadanos en caso de no aplicarse las garantías procesales concernientes. De ahí, que el principio de contradicción sea clave para que los propietarios cuenten con la alternativa de presentar su versión de los hechos y las pruebas correspondientes; por ejemplo, es posible cuestionar la decisión del Estado en

caso de que el valor de la propiedad sea subestimado y plantear una valoración propia, dando paso así a un debate jurídico (Khachvani, 2017).

La persona puede objetar la evaluación estatal debido a se utiliza el valor catastral como referencia y ello repercute en un costo menor al de comercialización del mercado. Por ende, es viable solicitar un nuevo peritaje para garantizar el desembolso de una compensación justa y en línea a la Constitución con el fin de que el Estado no imponga un monto de manera unilateral (Trembecka, 2023).

Otro caso gira en torno al destino final del inmueble, puesto que la expropiación, de acuerdo con lo establecido constitucionalmente, es posible ejecutarla cuando el uso sea de interés público o social. Entonces, si el propietario considera que el espacio de su propiedad no es determinante para los fines propuestos puede acudir al principio de contradicción (García, 2013).

Lo expuesto demuestra que este principio es una herramienta para proteger los intereses y los derechos del propietario ante decisiones arbitrarias e injustas por parte del Estado que dan cabida a vulneraciones de distinta índole (Ruiz, 2017). En cualquier caso, en el juez recae la responsabilidad de garantizar el respeto del principio de contradicción y de los derechos que lo atañen tras evaluar los argumentos y las pruebas presentadas por las partes, además de corroborar el cumplimiento de los requisitos legales para la expropiación, como es la declaración de utilidad pública y el pago de una compensación justa (Pauta et al., 2020).

De no existir este principio, la expropiación se configuraría como un procedimiento unilateral y obligatorio en el que el Estado tendría poder absoluto cuando considere que cierta propiedad privada puede utilizarse para el bien común, escenario que trae a colación un panorama impositivo y de vulneraciones de derechos (Peralta et al., 2022). Por eso, actúa como una garantía esencial de la justicia procesal para proteger a los propietarios, quienes pueden siempre objetar el proceder del Estado y exigir el respeto de los instrumentos constitucionales (Ordóñez et al., 2020).

En definitiva, el principio de contradicción ampara a la persona para que defienda su patrimonio y cuestione la decisión del Estado de expropiarla debido a que el valor ofertado no concuerda con el monto real de la propiedad o por motivos de otra índole. Sin esta garantía, se corre un alto riesgo de que el proceso sea unilateral y el dueño no tenga posibilidad alguna de reclamar sus derechos. Además, como es lógico, la efectividad e imparcialidad dependen rotundamente de los jueces y de los mecanismos de defensa.

1.4 Principio de prohibición de autoincriminación y el proceso de expropiación.

Este principio configura un derecho elemental que protege a las personas de ser obligadas a declarar y/o actuar en su contra durante un proceso judicial. Aunque con mayor frecuencia es utilizado en procesos penales, también tiene gran relevancia en otros contextos, como en el que concierne al presente estudio, pues en el ámbito de la expropiación configura una garantía para que el propietario no se vea forzado a aceptar un pago injusto o condiciones desfavorables (Ruiz, 2017).

En todo proceso de expropiación, el dueño tiene la opción de defenderse ante esta decisión y presentar pruebas con miras a que no sea obligado pasivamente a acatar la decisión del Estado bajo términos y condiciones que transgredan sus derechos. Moise (2023) destaca que, en efecto, la prohibición de autoincriminación es clave para que la persona no esté inducida a aceptar una compensación injusta y menos aún a que renuncie a sus derechos de propiedad sin tener un proceso legal pertinente para impugnar las decisiones, es decir, le garantiza la capacidad para oponerse ante acciones lesivas.

Nuevamente, hay que tener presente que las valoraciones de las propiedades son por lo general el centro de conflicto porque no reflejan un monto acorde al mercado. Entonces, pretender que el dueño acepte estas condiciones sin la opción de presentar pruebas contrarias configuraría una transgresión del principio de prohibición de autoincriminación. Por supuesto, previo a elevar este tema a los tribunales, lo ideal es que el Estado plantee otras opciones monetarias, pero ninguna de ellas constituye obligación alguna y menos aún cuando no son justas (Córdova y Camargo, 2018; Dimitrijević, 2010).

De ahí se desprende entonces la garantía del debido proceso como parte inherente al principio de prohibición de autoincriminación. Al fin y al cabo, el propietario está en su derecho de acceder a todos recursos legales disponibles para impugnar los aspectos que considere injustos, sea por la declaración de utilidad pública o por la compensación (Serrano et al., 2020). Y claro, los jueces son los responsables de garantizar que nadie sea obligado a aceptar decisiones injustas que no respondan a la realidad de los hechos y de salvaguardar los derechos de los propietarios (Ruiz, 2017).

Debido a la naturaleza del tema, es inminente que exista una dimensión ética, por lo que de vulnerarse el principio de prohibición de autoincriminación implicaría al mismo tiempo una transgresión de los principios de justicia y equidad que rigen el accionar del Estado. Por esa

razón, se resalta su rol como pilar fundamental para proteger los derechos constitucionales de los procesos de expropiación (Lento, 2014).

En resumen, este principio actúa como salvaguarda ética y legal, pues de él se basa la posibilidad de oponerse a las condiciones de compensación establecidas por el Estado ante un proceso de expropiación y presentar pruebas en contra para evitar la aplicación de medidas que vulneran los derechos patrimoniales y otros conexos. Evidentemente, los jueces tienen un rol preponderante para garantizar que este principio sea respetado y supervisar el cumplimiento de las garantías legales correspondientes.

1.5 Principio de imparcialidad en el proceso de expropiación.

El principio de imparcialidad es un elemento clave para que el proceso de expropiación sea legítimo y transparente, puesto que toda decisión debe tomarse sin prejuicios ni influencias externas con el fin de que el propietario tenga igualdad de oportunidades para presentar los argumentos y ejerza sus derechos (Ordóñez et al., 2020). Es decir, el juez es responsable de proteger simultáneamente los intereses del Estado y del propietario y nunca favorecer a alguna de las partes de manera ilegítima (Shengjiang, 2011).

Asimismo, es imperante que no exista influencias políticas o económicas que comprometan la objetividad, por lo que el juez debe estar atento a que esos intereses no interfieran en la valoración de la utilidad pública del bien o en la compensación (Baptista y Matosinhos, 2020; Nurudin, 2020). Precisamente, es ahí cuando la imparcialidad entra en juego, así como también ante las actuaciones de las entidades administrativas encargadas de la expropiación, dado que su proceder debe ser objetivo y justo, lo que en conjunto brinda una sensación de confianza y transparencia.

Sobre este último criterio, cabe acotar que el proceso debe ser transparente en todo momento: desde la publicación de los criterios de base que determinan la utilidad pública del bien hasta los informes de valoración y los mecanismos de compensación. De esta manera, se asegura que todos los interesados tengan acceso a la información y verifiquen que las decisiones están motivadas y no son producto de subjetividades ni menos aún responden a intereses puntuales (Barredo-Ibañez et al., 2022).

En definitiva, toda decisión relacionada a la expropiación debe ser imparcial y con alto nivel de equidad y justicia porque ello respalda que los involucrados actúan de buena fe, que las decisiones estén fundamentadas en los hechos y en la ley y que no haya prejuicios o influencias

externas. Sin la imparcialidad, es fácil que ocurran abusos de poder y vulneraciones al sistema de justicia.

1.6 Criterios jurisprudenciales y doctrinales de aplicación del proceso de expropiación.

Los criterios jurisprudenciales y doctrinales son modelados por decisiones judiciales que impactan significativamente en la aplicación de las leyes. Cárdenas (2013) resalta en este ámbito la importancia que adquiere la jurisprudencia para establecer estándares que aseguren procesos de expropiación justificados y con compensaciones justas y proporcionales. Esto se visualiza en varias sentencias como, por ejemplo, Sentencia Nro. 245-15-EP/22 de 27 de enero de 2022 en el caso (José Feliciano Flores).

En particular, la Corte Constitucional cumple un rol destacable al interpretar los principios constitucionales vinculados al derecho a la propiedad, estableciendo de ese modo el derecho a una compensación justa (Bravo et al., 2020). Sin duda, el control judicial es fundamental para lograr una proporcionalidad adecuada de la compensación, es decir, que refleje el valor real de la propiedad, el que prima en el mercado, más no el que consta en el catastro (Espinosa y Molina, 2017).

Es innegable que académicos y juristas han aportado notablemente a la interpretación de las leyes por medio de teorías que procuran el equilibrio de los derechos individuales de los propietarios y las necesidades del Estado. Por ejemplo, la Corte Constitucional, en la sentencia 146-14-11-EP correspondiente al caso 1773-11-EP, determina que el Estado puede limitar los derechos mediante la expropiación de bienes, teniendo en cuenta el debido proceso y la seguridad jurídica. En palabras simples, el proceso de expropiación debe alinearse a la ley, asegurándose de que exista una justa valoración, indemnización y el pago correspondiente con el objetivo de evitar cualquier practica confiscatoria.

Con respecto al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010), en el artículo 446 y los subsiguientes se encuentran secciones específicas sobre los procedimientos administrativos expropiatorios, considerando que los gobiernos regionales, metropolitanos y municipales pueden efectuar planes de desarrollo social y proyectos de urbanización de viviendas a favor de la sociedad, lo que les faculta a declarar la expropiación de bienes. Además, el artículo 447 establece que para la valoración del justo precio tiene que aplicarse lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; entonces, al no encontrarse actualizado los catastros municipales, los administradores

de justicia deben nombrar un perito especializado en la materia con el objetivo de determinar el monto.

En ese sentido, la transparencia del proceso cobra relevancia como elemento para evitar arbitrariedades y consolidar la confianza de los involucrados debido a que en cualquier momento las partes tienen acceso a toda la información (Espinosa y Molina, 2017). Asimismo, los tribunales han establecido en varias sentencias como por ejemplo la sentencia 146-14-SEP-CC en la cual determina que la Corte Constitucional determinó que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Quito destruyó un inmueble sin haber declarado la utilidad pública del bien ocasionando una vulneración al derecho a la propiedad. Aun así la simple declaración de utilidad pública no es suficiente, pues se exige una explicación detallada y motivada que demuestre lo importante que es el bien a expropiarse para ejecutar un determinado proyecto (Shengjiang, 2011).

También, resalta la relevancia de los recursos judiciales disponibles para que los propietarios impugnen la declaratoria de utilidad pública y la compensación ofrecida. De ese modo, los jueces pueden ordenar nuevas valoraciones, cambiar las compensaciones o incluso anular el proceso de expropiación cuando se verifique un abuso de poder del Estado (Albu y Lesan, 2021).

Por otra parte, Baptista y Matosinhos (2020) destacan que la intervención de peritos independientes es fundamental para garantizar la imparcialidad y la objetividad al momento de valorar los bienes. Por eso es imperante que quienes sean seleccionados para tales fines no estén vinculados a ninguna de las partes y sus evaluaciones respondan a criterios técnicos y objetivos que reflejen el valor real de la propiedad.

Por último, algunos criterios jurisprudenciales enfatizan en la necesidad de proteger los derechos de los propietarios pues, por ejemplo, varias personas dependen de sus propiedades para subsistir. Lo expuesto se lo evidencia en la sentencia 146-14-11-EP que reconoce que el derecho a la propiedad está estipulado en la CRE. Asimismo, la sentencia 176-14-EP del 16 de octubre de 2019 lo determina como un derecho protegido por el sistema judicial del país para evitar cualquier tipo de vulneración.

Esto pone sobre el escenario de análisis que la compensación no puede ni debe valerse únicamente en términos económicos, sino que ha de tomar en cuenta el impacto social y personal que conlleva la expropiación para el usuario y su familia, lo que a su vez refuerza el principio de justicia social (D'Oliveira, 2020).

1.7 Derecho a la propiedad

Históricamente, el derecho a la propiedad es uno de los pilares que sustenta la estructura jurídica de los Estados. En un inicio, era concebido como absoluto y perpetuo, pero con los años ha experimentado una transformación significativa a medida que las sociedades promueven modelos que priorizan el bienestar colectivo. En ese sentido, el análisis de este derecho parte del concepto de propiedad, la cual está sujeta a restricciones impuestas por el interés público, configurándose la expropiación como un mecanismo que el Estado emplea para intervenir en ella (Avendaño, 1994).

En Ecuador, la CRE (2008) tiene esta postura sobre el derecho a la propiedad privada y plantea que la expropiación es viable solo cuando existe una necesidad pública o interés social que, por supuesto, debe demostrarse con sustento. Sin embargo, persisten deficiencias notables relacionadas con la falta de transparencia de los procesos durante la evaluación de las propiedades y una subvaloración de ellas. Por ese motivo, se hace hincapié en la necesidad de realizar reformas para mitigar por completo los atropellos legales en los que pueden verse envueltos los propietarios y que abren la puerta a que surjan ciertos abusos de poder.

1.8 Expropiación y Derecho de Propiedad

Evidentemente, la expropiación y el derecho a la propiedad son dos elementos interconectados. En ese sentido, la CRE (2008) determina que “el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental” (art. 321). Este derecho es inalterable a menos que haya una necesidad pública que deba suplirse y, por ende, se ve afectado por el interés común y el desarrollo social. Si bien esto es posible por medio de la expropiación, la falta de fijación de un precio justo genera polémica debido a que infringe la seguridad legal y a ello se suma la carencia de mecanismos eficaces para cuestionar estas evaluaciones (Granados y Pozo, 2021).

En contraste, España, Chile y México tienen una visión más integral que toma en cuenta tanto el valor financiero del bien como las repercusiones sociales y emocionales que genera la expropiación, contrario a lo que ocurre a nivel nacional. Pilco (2022) analiza esta falta de visión y subraya en los desacuerdos entre el deber constitucional de proteger la propiedad privada y las acciones del Estado, dando paso a cuestionar la efectividad del sistema para garantizar los derechos de los propietarios.

Esta problemática se ahonda aún más debido a que la evaluación económica se realiza a partir del valor catastral y no desde una valoración comercial, que es más alta y realista al precio del mercado. Por lo tanto, es imperante que el marco legal ecuatoriano incorpore cambios para que las expropiaciones respeten en todo momento los derechos de los ciudadanos y en realidad velen por su bienestar económico.

1.9 El Rol del Estado en la Expropiación

El Estado, debido a su rol garantista del interés público, tal como ya se ha señalado, tiene la facultad de expropiar propiedades cuando de ese proceso se desprendan proyectos de utilidad pública o interés social. Y si bien existen normativas que establecen un campo de acción para garantizar el interés de ambas partes, Calderón (2021) acota que, al igual que en San Luis (Argentina), este recurso ha despertado tensiones y conflictos cuando se lo percibe como un mecanismo de control y no de desarrollo equitativo.

En Ecuador ocurre una situación similar puesto que el Estado impone un proceso en el que no hay una participación efectiva de los afectados ni un diálogo genuino, por ejemplo una falta de consulta previa y una comunicación clara, trámites unilaterales y burocráticos, una incorrecta indemnización justa, lo que despierta la desconfianza de las instituciones y exacerba las tensiones con los ciudadanos, cuando en realidad debería ser todo lo contrario. Este incorrecto manejo de la expropiación —que es una herramienta legítima— genera incertidumbre por la falta de transparencia y de un enfoque que incentive el diálogo, el involucramiento ciudadano y las compensaciones equitativas; al fin y al cabo, el Estado debería siempre velar por el bienestar de todos los ciudadanos (Calderón, 2021).

En resumen, no es posible que el Estado acuda a la expropiación como una figura legítima con el propósito de enmascarar su hambre de poder y control sobre ciertos territorios y atropelle así los derechos de los ciudadanos. Lo ideal es que actúe como se espera de un régimen democrático que vela a conciencia por los intereses colectivos y que al mismo tiempo respeta la propiedad privada y los derechos que la atañen.

1.10 Teoría de la Compensación Justa

La compensación justa parte de la importancia de mantener el equilibrio entre los intereses del Estado y los derechos de los propietarios. Además, la CRE (2008) determina que la propiedad es inviolable y, en caso de expropiación, tiene que haber una compensación justa y acorde al valor real de la propiedad. No obstante, Aguirre (2020) aclara que este precio justo tiene varias

contraindicaciones debido a las imposiciones de la LOSNCP, pues excluye aquellas mejoras efectuadas sin autorización previa, lo que desemboca en desembolsos que no están acordes al verdadero valor de la propiedad y ponen en tela de duda la equidad del proceso.

Lo expuesto devela que la aproximación ecuatoriana, a diferencia de otros sistemas jurídicos, presenta deficiencias significativas sobre el precio justo al no concebirlo desde una perspectiva holística que analiza el impacto socioeconómico de los afectados y no solo determina el valor de la propiedad, de tal modo que se cubre el daño emergente y el lucro cesante. Esta visión integral está alineada al principio de equidad y evita situaciones de desventajas para alguna de las partes, como ocurre hoy en día al tomar como referencia el valor catastral y ni si quiera hacer valer las mejoras no autorizadas, subvalorando aún más el bien a expropiar.

Esta divergencia entre la teoría y la praxis es ya un asunto naturalizado en el marco jurídico ecuatoriano debido a que no suelen respetarse en varios contextos lo establecido constitucionalmente. Si bien la CRE (2008) determina con claridad la importancia de contar con una compensación justa, la LOSNCP (2021) hace una interpretación restrictiva y deja en desventaja a los propietarios. Para Aguirre (2020), es un panorama desalentador que exige con urgencia un cambio de la legislación hacia un enfoque integral que mejore la justicia en este proceso, refleje transparencia y equidad y refuerce la confianza del sistema legal ecuatoriano.

1.11 Responsabilidad del Estado en Expropiaciones

La responsabilidad del Estado durante los procesos de expropiación consiste en asegurar los derechos de los ciudadanos y que las compensaciones sean justas; por ende, de cometerse alguna irregularidad o violación a los derechos producto de una deficiencia en la presentación de los servicios públicos, deben garantizarse las reparaciones correspondientes. Claro que en la práctica esto no ocurre, pues Castillo (2023) resalta que las autoridades locales y los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) suelen incumplir con sus obligaciones de supervisión y control, dejando en mayor vulnerabilidad a los propietarios ante un proceso de expropiación.

Este accionar demuestra contradicciones debido a que la CRE (2008) establece en su art. 11 numeral 9 que el Estado debe responsabilizarse ante cualquier violación de los derechos, pero es él mismo el que los transgrede durante las expropiaciones fruto de la deficiencia del proceso. Esta discrepancia también se evidencia en otros contextos, como en la gestión de los rellenos ilegales y las quebradas, pues suelen haber intereses de por medio que limitan el buen accionar por parte de las entidades estatales y que desembocan hacia situaciones desastrosas para la comunidad. Lo mismo ocurre en torno a las expropiaciones, porque tienen que efectuarse

conforme a ley, respetando los derechos de los dueños y sobre la base de una compensación justa; caso contrario, las consecuencias son negativas para los afectados.

Tengamos en cuenta que en la Constitución de la República del Ecuador se protege el derecho a la propiedad sin embargo Hacen falta leyes rigurosas y efectivas que eviten su vulneración y que garanticen que los procesos de expropiación sean transparentes y equitativos. A fin de cuentas, como lo reflexiona Castillo (2023), la responsabilidad del Estado no concluye al ejecutarse la expropiación, sino que trasciende a garantizar que todas las acciones previas y posteriores sean llevadas a cabo con máxima diligencia para evitar daños innecesarios a los propietarios.

2. Análisis de los Modelos de Expropiación y sus implicaciones en el Contexto Ecuatoriano.

En el contexto de las expropiaciones, el derecho comparado permite analizar la manera en que varios sistemas legales abordan los derechos de los propietarios y el rol del Estado, lo que da cabida a develar las mejoras que necesitan implementarse en Ecuador para asegurar una compensación justa, contar con una justificación adecuada y con procedimientos de notificación y participación ciudadana.

2.1 Justificación de la Expropiación

La expropiación es viable solo cuando tiene un carácter urgente y en beneficio público. En efecto, el Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2023) especifica lo siguiente:

Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constara en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinarán. (art. 216)

Por otro lado, la CRE (2008) avala la expropiación únicamente en pro de la utilidad e interés social, pero existen amplias facultades que definen estos conceptos, lo que genera tensión y una percepción de arbitrariedad.

2.2 Compensación Justa

La compensación justa es el punto de la discordia en este análisis puesto que es una terminología internacional que pretende evitar pérdidas económicas para los propietarios. De ahí que en Estados Unidos, Australia y Reino Unido la compensación tome en cuenta el valor del mercado,

no el catastral, además de factores adicionales vinculados al impacto económico y emocional. Por el contrario, Aguirre (2020) resalta que Ecuador responde a un enfoque limitado de valoración de la propiedad que ni si quiera considera las mejoras realizadas so pretexto de que no están autorizadas por permisos municipales, hecho que se traduce a compensaciones injustas y deficientes.

Un claro ejemplo lo presenta la sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) del 6 de mayo de 2008 sobre el caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador. El documento manifiesta que para considerar una justa indemnización se requiere buscar el equilibrio entre el interés general y el de los particulares, hecho que también lo expone la Convención Americana sobre Derechos Humanos (1969) en el artículo 21.

2.3 Fase o vía administrativa

Todo procedimiento administrativo que conlleve una expropiación contiene cinco puntos clave: 1) la resolución que determina la declaratoria de utilidad pública o interés social; 2) los sujetos identificados como expropiante (el Estado) y expropiado; 3) el bien objeto de expropiación, es decir un bien inmueble o mueble; 4) una valoración, indemnización y el pago previo del justo precio; 5) un procedimiento expropiatorio estipulado en el ordenamiento jurídico.

Asimismo, tiene que haber un expediente administrativo integrado generalmente de dictámenes, criterios e informes que se emiten al interior de los GAD municipales, los cuales detallan los bienes, las características, la superficie, entre otras. Implica, por tanto, que esté correctamente motivado conforme lo establece el artículo 76, numeral 7, literal L de la CRE (2008) y el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo (COA, 2023). Entonces, ha de contener un informe por parte de las siguientes áreas: Dirección de Planificación, Dirección de Avalúos y Catastros, Dirección Financiera, Registro de la Propiedad, Sindicatura Municipal, Comisión del Consejo, la resolución del alcalde que declara la utilidad pública o el interés social, entre otros.

Sin duda, el Estado ecuatoriano requiere realizar cambios de fondo y forma para que su proceder en las expropiaciones sea holístico, respetuoso con los derechos constitucionales y realmente exista el interés de velar por el bien privado al proponer una compensación que sí esté alineada a un valor comercial y que tome en cuenta las mejoras realizadas. Es un cambio imperante que requiere efectuarse con miras a fortalecer la legitimidad del proceso expropiatorio y alinearse a los mecanismos internacionales.

3. Metodología de valoración de propiedades

Si bien la expropiación es un recurso legal, y en varios casos es inevitable, requiere de un ajuste en los procedimientos de valoración de las propiedades para que sean más equitativos y justos. En ese sentido, una alternativa es apegarse a una valoración multidimensional que integra el valor comercial actual, incluyendo las mejoras efectuadas que no estén documentadas en ninguna entidad gubernamental, así como el valor social y emocional que tiene la propiedad. Este método se aplica en Reino Unido y destaca por sus técnicas que equilibran los derechos de los dueños y las demandas del Estado (Reinert, 2020).

Paralelamente, es aconsejable contar con un ente autónomo de evaluación, con autonomía técnica y financiera, conformado por profesionales externos a la estructura estatal con el fin de llevar a cabo las tasaciones y corroborar que las remuneraciones sean justas y proporcionales. En Australia, por ejemplo, este tipo de comités independientes han sido clave para disminuir las disputas y han incrementado la seguridad de los ciudadanos durante los procesos de expropiación (Boshoff, 2021).

Asimismo, debe plantearse un sistema de impugnación ágil que les permita a los propietarios objetar y cuestionar las valoraciones económicas de la propiedad. Ejemplo de ello es Chile, pues cuenta con procedimientos rápidos y accesibles para que los afectados hagan valer sus derechos sin obstáculos económicos ni burocráticos que entorpezcan el proceso (Tagliarino, 2017). Sin duda, este modelo es necesario implementarlo en Ecuador con el fin de que los reclamos sean solucionados en un rango de tiempo adecuado y sin mayor gasto para el dueño.

Por último, dada la tecnificación de la sociedad, es ideal implementar herramientas tecnológicas en los procesos de valoración, por ejemplo, programas de análisis automatizados que utilicen datos del mercado a tiempo real para calcular el valor comercial del bien. De ese modo, pueden evitarse subjetividades y divergencias en las valoraciones, asegurando una evaluación equitativa que en verdad fortalece la legitimidad de la expropiación y fomenta la confianza de los ciudadanos (Nisansala y Kaluthanthri, 2023).

3.1 Impacto socioeconómico de la expropiación en personas naturales y jurídicas:

Es evidente que las expropiaciones no solo impactan en el valor material de los bienes, sino que además acarrearán consecuencias en el bienestar socioeconómico de los afectados. Hay que tener presente que la pérdida de una propiedad es más que una baja del patrimonio, pues altera la calidad de vida y la estabilidad financiera, más aún cuando de ese bien se desprende algún

negocio. Y para empeorar el panorama, la compensación del Estado no suele ser suficiente para cubrir los costos vinculados al reemplazo de los activos.

Ciertamente, no es un problema único y exclusivo de Ecuador, pues Aschale y Asres (2023) acotan que son varios los países en donde las compensaciones no están gestionadas de manera coherente, lo que da lugar a implicaciones sociales y económicas. Por ejemplo, en Debre Markos, una ciudad de Etiopía, los afectados por las expropiaciones tuvieron pérdidas económicas considerables y dificultades para rehacer su vida. Una de las pérdidas más fuertes fue entre 2014 y 2020 en el cual la reducción de tierra agrícolas ocasionó una pérdida de 1.48 hectáreas por familia, sumado a esto una compensación inadecuada ya que el valor que otorgo el Estado no correspondía al justo precio.

De una u otra manera, el resultado de la expropiación es la pérdida de ingresos que se derivan de las propiedades, sobre todo cuando se tratan de comercios. En el caso de los negocios y las empresas, este acto conlleva la interrupción de sus actividades productivas, una baja en la capacidad operativa y, en casos más graves, el cierre definitivo, lo que acarrea consecuencias para sus empleados, proveedores y otros actores que forman parte de la cadena productiva. El estudio de Żróbek y Żróbek (2008) en Polonia demuestra que los dueños de los bienes expropiados suelen ver deteriorada su condición económica al punto de que, de tener un negocio, es posible que deban cerrarlo definitivamente, hecho que a un nivel macro tiende inclusive a desestabilizar a las economías locales. Por esa razón, jamás hay que eludir ni subestimar el impacto que desencadena un proceso de expropiación.

Desde una dimensión social, las expropiaciones mal gestionadas despiertan una sensación de injusticia y desconfianza hacia las entidades públicas, sobre todo al no recibir una compensación justa y en concordancia con el valor del mercado. El impacto del descontento social trasciende de los involucrados y se extrapola hacia tensiones más amplias en la comunidad, como es el caso de Nigeria en donde la falta de transparencia y de valoraciones económicas adecuadas en las zonas rurales ha dado cabida a un malestar social generalizado y una alta desconfianza hacia el gobierno, quebrantando las relaciones entre las comunidades y las autoridades (Tagliarino, 2017).

Por último, pero no menos importante, debe analizarse el bienestar emocional de los propietarios debido a que la propiedad puede tener un valor sentimental significativo. Este asunto cobra todavía más relevancia al tratarse de viviendas familiares o propiedades heredadas por generaciones, por lo que su expropiación configura un desequilibrio emocional y un

quebrantamiento de la cohesión familiar. En efecto, Lei (2013) destaca que las compensaciones monetarias no tienden a abordar el impacto emocional y dejan a las personas con una sensación de pérdida irremediable.

4. Mecanismos de impugnación de valoraciones oficiales en Ecuador:

Es transcendental implementar mecanismos efectivos para impugnar las valoraciones catastrales en los procesos de expropiación y de ese modo asegurar la equidad y justicia, algo que en Ecuador es un problema recurrente, puesto que además debería tomarse como referencia el valor comercial. Un panorama similar ocurre en Rusia, pues los métodos masivos de valoración catastral suelen subestimar el valor del mercado e incrementan las demandas de las impugnaciones (Lepikhina y Ososkova, 2018).

Por ese motivo, es fundamental contar con un sistema robusto para que estas impugnaciones sean procesadas de forma rápida y accesible, lo que implica contar con fases estructuradas. En primera instancia, los propietarios deben tener la opción de solicitar una revisión independiente de las valoraciones realizadas por las entidades estatales por medio de peritos o comités técnicos imparciales que tomen en cuenta el valor del mercado y las características particulares del bien. España, por ejemplo, cuenta con un sistema que permite impugnar estas diferencias entre el valor del mercado y el catastral y en el que los tribunales cumplen un rol transcendental (Rees, 1994). Asimismo, en Rusia es posible corregir estos errores de valoración inclusive posterior a la aprobación de los resultados, situación que aporta a realizar con agilidad los ajustes antes de iniciar los procesos judiciales (Borodina y Zhdanova, 2021).

También, es necesario que los propietarios puedan presentar pruebas adicionales como respaldo de sus reclamos, por ejemplo, documentos que demuestren las inversiones de las mejoras realizadas y no registradas, el crecimiento del mercado inmobiliario en la zona y cualquier otro que justifique la necesidad de valorar el inmueble a un precio más alto. Este es el caso del sistema chileno que permite presentar esta evidencia adicional para garantizar que exista una revisión imparcial por parte de una comisión técnica independiente (Sluysmans et al., 2014).

Por último, es importante incluir plazos claros y procedimientos accesibles con miras a que el proceso no se dilate, en vista de que el acceso a la justicia tiene que ser expedito para evitar demoras que vulneren la situación económica de los propietarios y retrasen el desembolso de la compensación. En efecto, Dias (2017) destaca que, en algunos países, como España, se han implementado mecanismos de medición y arbitraje con el fin de resolver este tipo de

discrepancias a la brevedad posible; en este caso, en torno a las expropiaciones para el sector de la energía renovable.

5. Evaluación comparativa de los sistemas de compensación en países de América Latina

Al contrastar el sistema de compensación de Ecuador y el de otros países de América Latina, como Chile, es evidente que existen deferencias en lo que respecta a la equidad y eficacia de los mecanismos de compensación de las expropiaciones, pues este último toma en cuenta el valor comercial de la propiedad con el fin de tener una evaluación más ajustadas al mercado (Bundschuh et al., 2012). En efecto, el sistema chileno está configurado para balancear los intereses del Estado y los derechos de los ciudadanos en aras de garantizar que los propietarios reciban un monto realmente justo a las condiciones del mercado e inclusive permite que peritos independientes sean parte del proceso para revisar las tasaciones oficiales y, de ser el caso, puedan los afectados impugnar las valoraciones que consideren injustas (Lefort, 2016).

México también destaca por contar con un sistema más justo que contempla la compensación desde una visión integral al tomar en consideración el valor comercial, los costos que se desprenden la reubicación y cualquier daño colateral que el propietario enfrente fruto de este proceso. Esta perspectiva económica y social ha sido clave para gestionar las expropiaciones en este país y marcar un precedente para otras naciones (Monagas, 2012).

Asimismo, Argentina cuenta con un sistema de compensación que combina el valor del mercado de los bienes e indemnizaciones adicionales en caso de que la expropiación desemboque en pérdidas económicas significativas. El proceso incluye un mecanismo de revisión y apelación para lo que propietarios recurran a los tribunales especializados con el fin de defender sus derechos y garantizar que tengan una compensación equitativa, lo que reduce notablemente los conflictos y genera una percepción más positiva de la justicia (Cárdenas, 2013).

6. Reformas legales para mejorar la transparencia y participación en el proceso expropiatorio

La expropiación en Ecuador está manchada por la falta de transparencia y participación efectiva de los propietarios, lo que demuestra el porqué es fundamental realizar reformas legales que garanticen que el proceso sea claro, equitativo e inclusivo. Hasta el momento, la notificación y participación de los afectados es limitada en las primeras etapas, generando desconfianza y tensiones sociales que podrían evitarse por medio de un enfoque más holístico en el que prime la comunicación de ambas partes. Una mejora clara se ha logrado en otros entornos estatales

tras digitalizar la administración pública, como el gobierno electrónico, aunque siempre existen desafíos para lograr una total inclusión (Ripalda, 2020).

Una propuesta de reforma consiste en la obligatoriedad de una consulta previa a la declaración de utilidad pública o interés social para que los propietarios puedan expresar su preocupación y aporten con información relevante de sus propiedades; además, debería ser vinculante y formar parte del expediente de expropiación. Este mecanismo ya se utiliza en Colombia por medio de plataformas digitales y ha demostrado ser efectivo para mejorar las relaciones entre el Estado y los ciudadanos, reducir los conflictos y estimular la confianza en las entidades públicas (Barredo-Ibáñez et al., 2022).

En efecto, el uso de plataformas digitales es un puntal en pleno siglo XXI porque sirven de base para publicar todos los documentos relacionados al proceso de expropiación, como las valoraciones catastrales, las resoluciones y las ofertas, de tal modo que sea ágil para los propietarios acceder a la información. En Brasil, este método ha permitido incrementar la transparencia de las decisiones gubernamentales y la confianza de los ciudadanos (Miguel 2011).

En última instancia, para asegurar la participación efectiva de los afectados es necesario plantear mecanismos de mediación con el fin de facilitar la resolución de disputas entre el Estado y los propietarios y evitar que estas situaciones se eleven a instancias judiciales. Llegar a acuerdos ágiles evita litigios prolongados y costosos, además que estimula la eficiencia y la justicia. Un caso de éxito es Uruguay, cuyos métodos de mediación reducen notablemente los conflictos gracias a la participación de comités que incluyen a representantes de ambas partes (Borzova y Medina, 2023).

7. Implicaciones sociales de la expropiación en la confianza en las instituciones

Queda ya claro que el impacto de las expropiaciones trasciende del propietario hacia una percepción comunitaria sobre la justicia que atañe a este proceso y la transparencia que tienen las instituciones estatales. En Ecuador, la discordia radica en la inadecuada valoración de la propiedad, la afectación económica que ello conlleva y la desconfianza que despierta sobre el accionar de las instituciones encargadas, lo que alimenta el sentimiento de injusticia y vulnerabilidad.

Vale destacar que la sensación de injusticia está estrechamente relacionada con la opacidad con la que se gestiona la valoración de los bienes expropiados y la carencia de mecanismos de impugnación. Los propietarios sienten que no son incluidos en la toma de decisiones y prevén

una falta de equidad y transparencia, como ocurre en Brasil en torno a las expropiaciones relacionadas al sector minero en las que no hay mecanismos claros de compensación (Corbella, 2014).

Como es de esperarse, el deterioro de la confianza impacta con mayor amplitud en la sociedad e incide en la cohesión y estabilidad de las poblaciones involucradas en los procesos de expropiación. En Argentina, por ejemplo, las expropiaciones de YPF a Repsol en 2012 detonaron las relaciones entre las comunidades locales y el Estado al punto de que hubo protestas sociales debido a la falta de transparencia y apoyo (Bermejo y Garciandía, 2012).

El nivel de desconfianza puede alcanzar un punto máximo en el que sus efectos perduren por un largo plazo y quebranten el vínculo ciudadanía-Estado. Al fin y al cabo, cuando hay una precepción enraizada de que las entidades gubernamentales no están comprometidas en proteger los derechos de los propietarios, la ciudadanía evita a toda costa participar en futuras iniciativas debido al temor de que sus derechos sean otra vez transgredidos. Es un panorama que en Nigeria ya ha cobrado consecuencias, pues las comunidades afectadas han perdido la confianza debido a compensaciones inadecuadas y la exclusión en los procesos de toma de decisiones (Tagliarino, 2017).

8. Análisis y discusión de resultados (Cómo ha afectado a las personas naturales y jurídicas)

Las expropiaciones en Ecuador han enfrentado procesos deficientes en lo que respecta a la implementación del marco legal vigente. Una de las que más resalta se detalla en el Caso 13334-2019-00844 en el que los propietarios de terrenos utilizados para la construcción de un parque en Portoviejo alegan no haber recibido notificación previa sobre la declaratoria de utilidad pública ni sobre el inicio del proceso expropiatorio. Por ese motivo, presentaron una acción de protección ante la vulneración del derecho a la propiedad debido a la falta de procesos administrativos adecuados y de notificaciones formales. Macías (2022) resalta que además de vulnerar derechos constitucionales, esta acción demuestra la fragilidad de los mecanismos de compensación y resarcimiento.

Sin duda, las políticas públicas pueden entrar en conflicto con los derechos individuales. Martínez (2023) ahonda en este asunto por medio de la expropiación de los derechos reproductivos y las restricciones del acceso al aborto en Ecuador, que si bien es un tema que no está directamente vinculado al presente estudio, demuestra cómo las tensiones entre el Estado y la ciudadanía se acrecientan y ponen en evidencia problemáticas más amplias relacionadas al

control estatal sobre los derechos fundamentales. Ambos tipos de expropiación privada, al gestionarse incorrectamente, dan como resultado el incremento de tensiones sociales y resistencias.

Lo expuesto devela un patrón consistente de fallas en los procedimientos expropiatorios en Ecuador en el ámbito de la propiedad privada y del control de los derechos individuales. En el Caso 13334-2019-00844, la falta de notificación produce una sensación de injusticia y socava la confianza en las entidades encargadas de velar por los derechos constitucionales. Además, vale destacar que la CRE (2008) adopta un enfoque más extenso de los derechos y los reconoce y asegura sin una jerarquía específica, por lo que no es correcto denominar a unos u otros como fundamentales, lo que implica que tanto aquellos de índole personal como colectivos son importantes y deben respetarse bajo los principios de dignidad humana, equidad y justicia social que rigen el sistema legal de la nación.

Estas transgresiones perpetradas por el mismo Estado subrayan la importancia de implementar reformas que garanticen que los procesos expropiatorios sean transparentes y respeten los derechos de los propietarios en términos de compensación justa de debida notificación. Sin estas reformas, la expropiación seguirá siendo una fuente de conflictos sociales y desconfianza hacia las instituciones estatales, perpetuando una situación de vulnerabilidad para los ciudadanos afectados.

8.1 Contexto y Procedimientos Seguidos

Queda claro que la expropiación está respaldada principalmente por la CRE (2008) y la LOSNCP (2021), y se justifica al demostrar que existe una necesidad pública o un interés social que prevalece sobre el derecho de propiedad privada. No obstante, en la práctica ocurren vulneraciones a los derechos y falta de gestión de procesos, como lo evidencia el Caso 13334-2019-00844. En efecto, Macías (2022) resalta que la falta de notificación formal constituye una grave omisión porque no permite que los propietarios ejerzan su derecho a la defensa ni participen en el proceso activamente.

Es ineludible la deficiente administración y transparencia en los procesos expropiatorios fruto de que las autoridades de los GAD no cumplen con los procedimientos establecidos en la ley y transgreden derechos constitucionales. Esta dinámica la indica también Martínez (2023) y destaca que las repercusiones se ven en el incremento de las tensiones entre los afectados y el Gobierno, postura que es comprensible al tomar en cuenta que se viola el derecho a la propiedad y otros conexos y socava la seguridad jurídica, un principio fundamental en cualquier Estado

de derecho. En el caso de estudio, al no ser los propietarios debidamente informados ni compensados están en una situación de vulnerabilidad que va en contra de los principios de justicia y equidad que deben regir las acciones estatales.

8.2 Evaluación de la Compensación Ofrecida

Sin duda, la justa compensación monetaria es uno de los puntos más críticos y controversiales de la expropiación: por un lado, la CRE (2008) establece que debe reflejar el valor real del bien; no obstante, en la práctica ello no ocurre y, por consiguiente, se vulnera el principio de justicia. En el Caso 13334-2019-00844, los demandantes argumentaron que la compensación ofrecida fue tardía y además insuficiente debido a que no concordaba con el verdadero valor de sus terrenos. Y la falta de un mecanismo efectivo para impugnar agrava aún más la situación, pues les deja a los propietarios más vulnerables para defender su derecho a una compensación justa.

Este caso representa una problemática más amplia del sistema de expropiación en Ecuador y da fe de cómo la falta de una metodología adecuada para valorar los bienes desemboca en la subvaloración de las propiedades y en una compensación nada equitativa ni justa (Macías, 2022). Al contrastar con las prácticas internacionales el panorama es aún más desalentador, puesto que otros países toman en cuenta el valor del mercado y el impacto socioeconómico que la expropiación acarrea para las personas, un tratamiento integral que procura garantizar que los propietarios no afronten situaciones de desventaja económica.

Al respecto, Aguirre (2020) destaca el limitado enfoque nacional enmarcado solo en la valoración catastral y que excluye las mejoras que no cuentan con permisos municipales, algo que prende las alertas para los propietarios y socava la confianza hacia las instituciones estatales y al proceso *per se*. Por lo tanto, la única alternativa para resolver estas deficiencias recae en una reforma de las metodologías empleadas para valorar las propiedades y, por lo tanto, adoptar enfoques más integrales como ocurre en otros países. La premisa debe ser que el sistema de expropiación sea en la práctica —no en la teoría— transparente, participativo, justo, equitativo y en línea con los derechos constitucionales.

De ahí que el Caso 13334-2019-00844 sea una muestra de los fallos por parte de las entidades gubernamentales que enmascaran su gestión para, por un lado, hacer obras que benefician a la sociedad, pero, por otro lado, afectan notablemente los derechos de los propietarios de esas tierras en las que se asientan los nuevos proyectos como, por ejemplo, el derecho a la propiedad y al debido proceso (Macías y Villegas, 2022). Es una gran falla el pretender expropiar

propiedades sin ni siquiera notificar con antelación y de manera oficial a los propietarios, lo que deja a entrever que podría inclusive a haber una intención de beneficiar intereses particulares y perjudicar a los demás. Para Martínez (2023), este hecho demuestra fallas de transparencia y responsabilidad en la gestión pública que paulatinamente debilita la confianza de los ciudadanos en las entidades estatales.

Sin duda, es un perjuicio pretender que las compensaciones no sean proporcionales al valor comercial del bien e infravalorar a propósito el valor de las propiedades (Šumrada et al., 2023), a diferencia de México y Chile que inclusive toman en cuenta las repercusiones económicas y sociales. Este caso pone de manifiesto la discrepancia entre los principios jurídicos consagrados en la Constitución y en la LOSNCP y su implementación práctica, en vista de que la legislación asegura el derecho a una retribución equitativa y al debido proceso, pero la falta de instrumentos eficaces para cuestionar las evaluaciones oficiales y la ausencia de una supervisión apropiada deterioran estas garantías.

Desde un punto de vista comparativo, el caso de Portoviejo resalta la relevancia de implementar prácticas internacionales que valoren la transparencia, la implicación activa de los dueños y la justicia en las remuneraciones. La puesta en marcha de sistemas de mediación y arbitraje, junto con la incorporación de evaluadores independientes en la valoración de bienes, podrían disminuir considerablemente los conflictos y potenciar la visión pública acerca de la equidad del proceso de expropiación. Asimismo, pone de manifiesto las falencias estructurales del sistema de expropiación en Ecuador, evidenciando la urgencia por efectuar reformas que potencien la transparencia, la equidad y la salvaguarda de los derechos. Solo a través de medidas integrales que armonicen la práctica con los principios jurídicos se podrá asegurar que los procedimientos de expropiación alcancen su propósito social sin infringir los derechos de los ciudadanos.

CONCLUSIONES

La expropiación en Ecuador se debate en una brecha que sigue acrecentándose entre la intención del Estado por efectuar proyectos en beneficio de la comunidad y la vulneración de los derechos de los dueños de las propiedades debido a una gestión ineficiente, lo que a su vez evidencia un distanciamiento entre la teoría del marco legal y su práctica. En ese sentido, la Constitución y la LOSNCP garantizan que debe efectuarse un pago justo por el bien a expropiar, pero su implementación está lejos de ser así debido, sobre todo, a la dependencia de la valoración catastral como elemento determinante de la evaluación que a menudo es un precio inferior al

de comercialización. Como resultado, el usuario recibe montos que menosprecian el valor del mercado, socavan más la desconfianza hacia la gestión pública y agudizan la caprichosidad del sistema.

Desde una dimensión social, las consecuencias no se limitan a la pérdida de bienes materiales, pues impactan en la calidad de vida de las personas y transgreden la seguridad jurídica debido a las compensaciones injustas e inequitativas, la poca o nula transparencia de los trámites y la escasa posibilidad de impugnar las decisiones. Además, al expropiarse las propiedades de empresas entran en juego la estabilidad de la operación y la economía de sus trabajadores, proveedores y todos los involucrados directa e indirectamente en la cadena de producción.

Es imperante reformar la legislación que atañe al proceso de expropiación para velar y garantizar el respeto a los derechos de los propietarios y contrarrestar que este recurso sea aprovechado como elemento de poder y control hacia la ciudadanía. De ahí la importancia de adoptar un enfoque de valoración integral que evalúe el valor comercial y los impactos socioeconómicos de cada una de las propiedades a expropiar, proceso que además debería realizarlo una entidad independiente al Estado conformada por expertos y profesionales imparciales que garanticen la objetividad de los resultados.

También, para mitigar el problema es necesario contar con procedimientos simples y amigables para que los afectados tengan opciones para impugnar las valoraciones oficiales que consideren inexactas. Al fin y al cabo, hoy en día existen varios obstáculos legales y financieros que constituyen una traba para acceder al sistema de justicia, lo que a su vez configura una transgresión de los derechos constitucionales.

Por supuesto, la era moderna exige la integración de recursos tecnológicos para el proceso de valoración de las propiedades con el fin de que sea más preciso y eficiente. Por ejemplo, se pueden implementar sistemas que utilicen datos actualizados del mercado para calcular los valores asociados a cada propiedad, lo que ayudaría a reducir la subjetividad, los sesgos y las arbitrariedades. Asimismo, es ideal integrar plataformas digitales para mejorar el acceso a la información y la transparencia del proceso.

Evidentemente, hay que mejorar la formación educativa y profesional de los jueces y demás funcionarios vinculados al proceso de expropiación, pues se requiere contar con conocimientos especializados con el fin de que las decisiones e interpretaciones sean motivadas y, por consiguiente, alineadas a la ley y que velen siempre por el equilibrio entre los intereses privados y estatales.

Dada la naturaleza que enmarca a esta problemática es urgente aunar esfuerzos para reconstruir la confianza pública hacia las entidades estatales con acciones que verdaderamente evidencien cambios positivos y que tornen al proceso de expropiación en uno más equitativo, transparente y respetuoso con los parámetros constitucionales. La premisa consiste en aumentar la legitimidad y garantizar el cumplimiento de los preceptos establecidos sin menoscabar los derechos colectivos ni individuales, configurando así un sistema más justo y transparente que estimule la cohesión social.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguirre, G. (2020). *El justo precio en casos de expropiación y el Derecho a la propiedad de los administrados* [Tesis de maestría, Universidad Técnica de Ambato]. <https://repositorio.uta.edu.ec/server/api/core/bitstreams/725a0b2e-ab88-4354-b161-ebf9aa159014/content>
- Albu, S. y Lesan, A. (2021). Estimation of the Compensation Amount in the Process of Expropriation of Real Estate in the Republic of Moldova. *Open Access Library Journal*, 8. <https://doi.org/10.4236/OALIB.1107309>
- Aschale, E. y Asres, H. (2023). Valuation, compensation and rehabilitation for expropriation and its impact on the expropriated households in Ethiopia: evidence from Debre Markos city. *Property Management*, 42(3). <https://doi.org/10.1108/pm-06-2023-0056>
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *THEMIS*, (30),117-122. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406>
- Baptista, B. y Matosinhos, I. (2020). A crença no princípio (ou mito) da imparcialidade judicial. *Revista de Estudos Empíricos em Direito*, 7(2), 203.223. <https://doi.org/10.19092/reed.v7i2.470>
- Barredo-Ibáñez, D., Molina, P., Rodríguez, V. y Medrana, N. (2022). Transparency of government healthcare websites: a predictive model based on the main public administrations of Chile, Colombia, Ecuador, and Spain. *Profesional de la Información*, 31(1). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8352155>
- Bermejo, R. y Garcíandía, R. (2012). La Expropiación de YPF (Repsol) a la luz del Derecho Internacional. *REEI*, (24), 5-37. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4190198>
- Borodina, O. y Zhdanova, R. (2021). New ways to correct mistakes of cadastral valuation. *Land Management, Monitoring and Cadastre*, (1). <http://dx.doi.org/10.33920/sel-04-2101-06>
- Borzova, A. y Medina, V. (2023). The Role of Mediation in Resolving Conflicts Between Ecuador and Peru. *Vestnik RUDN*, 23(2). <https://doi.org/10.22363/2313-0660-2023-23-2-296-306>
- Boshoff, T. (2021). The role of the Valuer-General in the calculation of compensation for expropriation: A comparative analysis between South African and Australian law. *South African Journal on Human Rights*, 37(3), 334-354. <https://doi.org/10.1080/02587203.2021.2012819>

- Bravo, A., Narváez, C., Vázquez, J. y Erazo, J. (2020). Reparación integral de la Corte Interamericana de Derechos Humanos: Sentencias de acción extraordinaria de protección. *IUSTITIA SOCIALIS*, 5(8), 584-607. <https://doi.org/10.35381/racji.v5i8.592>
- Bundschuh, J., Litter, M., Parvez, F., Román, G., Nicolli, H., Jean, J., Liu, C., López, D., Armienta, M., Guilherme, C., L., Gómez, A., Cornejo, L., Cumbal, L. y Toujaguez, R. (2012). One century of arsenic exposure in Latin America: A review of history and occurrence from 14 countries. *Science of The Total Environment*, 429, 2-35. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2011.06.024>
- Calderón, M. (2021). Reconocimiento, reparación y expropiación. En I. Jofré (Ed.), *Cartografía de conflictos en territorios indígenas del Cuyum, Argentina* (pp. 261-279). CONICET. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11336/171549>
- Cárdenas, J. (2013). The Era of Petroleum Arbitration Mega Cases. *The Houston Journal of International Law*, (35). https://heinonline.org/hol-cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/hujil35§ion=22
- Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador. (6 de mayo de 2008).
- Castillo, M. (2023). *La responsabilidad extracontractual del Estado en relleos ilegales de quebradas por los que han existido pérdidas de vidas humanas y daños materiales en el Ecuador* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/11045>
- Clark, P. (2016). Can the State Foster Food Sovereignty? Insights from the Case of Ecuador. *Journal of Agrarian Change*, 16(2), 183-205. <https://doi.org/10.1111/JOAC.12094>
- Código Orgánico Administrativo. Reformado el 14 de marzo de 2023 (Ecuador).
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [COOTAD]. 19 de octubre de 2010 (Ecuador).
- Constitución de la República del Ecuador [CRE]. 20 de octubre de 2008 (Ecuador).
- Convención Americana sobre Derechos Humanos. Artículo 21. 22 de noviembre de 1969.
- Corbella, M. (2014). Indirect Expropriation and Resource Nationalism in Brazil's Mining Industry. *University of Miami Inter-American Law Review*, 61. <https://repository.law.miami.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2482&context=umialr>
- Córdova, M. y Camargo, T. (2018). La aplicación del procedimiento abreviado en todos los delitos en Ecuador. Un constructo teórico. *Revista de Investigación Enlace Universitario*, 17(1), 40-48. <https://doi.org/10.33789/enlace.17.39>
- Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia 146-14-11-EP. M.P. Ramiro Fernando Avila Santamaria; 1 de octubre de 2024.

- Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia 176-14-EP. M.P. Hilda Teresa Nuques Martinez; 16 de octubre de 2019.
- Dias, F. (2017). Charanne and Construction Investments v. Spain: Legitimate Expectations and Investments in Renewable Energy. *RECIEL*, 26(2), 174-180. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/reel.12198>
- Dimitrijević, V. (2010). The Human Right To Remain Silent. En L. Božidar (Ed.), *International Law: New Actors, New Concepts - Continuing Dilemmas* (pp. 391-396). Brill | Nijhoff. <https://doi.org/10.1163/ej.9789004181823.i-614.121>
- Espinosa, N. y Molina, D. (2017). El criterio de proporcionalidad en el Derecho Internacional de las Inversiones: una visión del discernimiento del Tribunal Arbitral en el caso Occidental. *USFQ Law Review*, 4(1), 123-139. <https://doi.org/10.18272/LR.V4I1.988>
- Faz, W., Fuentes, L., Hidalgo, M. y Guerrero, K. (2023). Compras gubernamentales en Ecuador: análisis y perspectiva. *Universidad Ciencia y Tecnología*, 27(119). <https://doi.org/10.47460/uct.v27i119.714>
- Fernández, R., Arce, M. y Garza, M. (2019). Resolving conflict between parties and consequences for foreign direct investment: the Repsol-YPF case in Argentina. *Sustainability*, 11(21). <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/21/6012>
- García, J. (2013). The Era of Petroleum Arbitration Mega Cases: Commentary on Occidental V. Ecuador, ICSID Award, 2012. *Houston Journal of International Law*, 35(3), 537-564. <https://international.vlex.com/vid/petroleum-cases-occidental-ecuador-icsid-476766526>
- Granados, J. y Pozo, E. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Polo del Conocimiento*, 6(11), 1040-1071. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8219357>
- Granados, J. y Rosales, M. (2024). La afectación económica en los procedimientos expropiatorios en el Ecuador. Caso cantón Guayaquil. *Revista Multidisciplinaria Arbitrada de Investigación Científica*, 8(1), 3176-3195. <https://doi.org/10.56048/MQR20225.8.1.2024.3176-3195>
- Khachvani, D. (2017). Compensation for Unlawful Expropriation: Targeting the Illegality. *ICSID Review*, 32(2), 385-403. <https://lk-k.com/wp-content/uploads/2017/01/KHACHVANI-Compensation-for-Unlawful-Expropriation-Targeting-Illegality-ICSID-Rev.-2017-pp.-385-403.pdf>

- Lefort, C. (2016). *La indemnización como garantía en la expropiación y sus contrastes entre la Constitución de 1925 y 1980* [Tesis de pregrado, Universidad de Chile]. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/139999/La-indemnizaci%C3%B3n-como-garant%C3%ADa-en-la-expropiaci%C3%B3n.pdf?sequence=1>
- Lepikhina, O. y Ososkova, Y. (2018). To present problems of real estate cadastral valuation. *RUDN Journal of Economics*, 26(1), 19-27. <https://journals.rudn.ru/economics/article/view/18507>
- Ley Orgánica de Régimen de la Soberanía Alimentaria. Por la cual se determinan los mecanismos para garantizar a las personas, comunidades y pueblos la autosuficiencia de alimentos sanos, nutritivos y culturalmente apropiados de forma permanente. Reformado el 27 de diciembre de 2010. R.O. 349.
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Por la cual se establecen los principios y normas para regular los procedimientos de contratación. Reformada el 17 de febrero de 2021. R.O. 395.
- Macías, H. (2022). *Caso 13334-2019-00844, por Acción de protección, que sigue Barcia García Delfín Hermógenes, González Villacreses Alba Azucena “El derecho constitucional de la propiedad frente a las figuras jurídicas de la expropiación y confiscación”* [Tesis de pregrado, Universidad San Gregorio de Portoviejo]. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/2883>
- Macias, H. y Villegas, A. (2022). *Caso 13334-2019-00844, por Acción de protección, que sigue Barcia García Delfín Hermógenes, González Villacreses Alba Azucena “El derecho constitucional de la propiedad frente a las figuras jurídicas de la expropiación y confiscación* [Tesis de pregrado, Universidad San Gregorio de Portoviejo]. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/2883>
- Martínez, A. (2023). *Expropiación y cautiverio: Tensiones y resistencias en la práctica médica frente al aborto en Ecuador* [Tesis de doctorado, Universidad Rey Juan Carlos]. <https://hdl.handle.net/10115/32796>
- Miguel, T. (16 de junio de 2011). *The Digital Legal Landscape in South America: Government Transparency and Access to Information*. <https://doi.org/10.2139/SSRN.1865891>
- Moise, A. (2023). Punishments in the Crimes against Patrimony matter. *Technium Social Sciences Journal*, 40(1), 644-648. <https://doi.org/10.47577/tssj.v40i1.8591>

- Nisansala, H. y Kaluthanthri, P. (2023). A Holistic Approach to Land Valuation Using Automated Valuation Models (AVMs): A Case Study in Homagama Divisional Secretarial Administrative Boundary, Sri Lanka. *Asian Journal of Advanced Research and Reports*, 17(11), 18-31. <https://doi.org/10.9734/ajarr/2023/v17i11550>
- Nurudin, A. (2020). Upholding the Impartiality of Judges in Judicial Systems. *Hasanuddin Law Review*, 6(1), 80-88. <http://dx.doi.org/10.20956/halrev.v6i1.2268>
- Ordóñez, V., Narváez, C., Vázquez, J. y Erazo, J. (2020). Análisis de la independencia judicial en la administración de justicia del Ecuador. *IUSTITIA SOCIALIS*, 5(1), 584-603. <https://doi.org/10.35381/racji.v5i1.631>
- Pauta, W., Narváez, C., Vázquez, J. y Erazo, J. (2020). El legítimo contradictor en los procesos de nulidad de sentencia en el Ecuador. *IUSTITIA SOCIALIS*, 5(1), 151-170. <https://doi.org/10.35381/racji.v5i1.640>
- Peralta, K., Moreta, A., Hernández, H. y Crespo, G. (2022). Principio de comunidad probatoria en el Código Orgánico General de Procesos. *Universidad Ciencia y Tecnología* 26(115). <https://doi.org/10.47460/uct.v26i115.620>
- Pilco, E. (2022). *Los derechos del propietario en juicios de expropiación* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10142>
- Plessis, W. (2016). Valuation in the Constitutional Era. *Potchefstroom Electronic Law Journal*, 18(5), 1725-1759. <https://doi.org/10.4314/PELJ.V18I5.16>
- Rees, W. (1994). The Resolution of Valuation Disputes: The Position of the Expert Witness. *Journal of Property Valuation and Investment*, 12(1), 9-20. <https://doi.org/10.1108/14635789410050476>
- Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Por el cual se establecen los lineamientos para esta ley. Modificado el 17 de febrero de 2023.
- Reinert, J. (2020). Valuation accuracy across Europe: a mass appraisal approach. *Journal of Property Research*, 38(1), 25-47. <https://doi.org/10.1080/09599916.2020.1837209>
- Ripalda, J. (2020). Análisis del gobierno electrónico de Ecuador utilizado como herramienta para transparentar la gestión pública y participación ciudadana. *Dilemas Contemporáneos*. <https://dilemascontemporaneoseduccionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/2246>
- Ruiz, O. (2017). Finding the right judge: challenges of jurisdiction between indigenous and ordinary adjudicators in Ecuador. *The Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 49(1), 3-33. <https://doi.org/10.1080/07329113.2016.1228381>

- Serrano, L., Erazo, J., Ormaza, D. y Narváez, C. (2020). Análisis de los parámetros de la motivación judicial en el Ecuador. *IUSTITIA SOCIALIS*, 5(1), 356-375. <https://doi.org/10.35381/racji.v5i1.616>
- Sluysmans, J., Verbist, S. y Graaff, R. (2014). Compensation for Expropriation: How Compensation Reflects a Vision on Property. *European Property Law Journal*, 3(1), 3-33. <https://doi.org/10.1515/eplj-2014-0002>
- Šumrada, R., Ferlan, M. y Lisec, A. (2013). Acquisition and expropriation of real property for the public benefit in Slovenia. *Land Use Policy*, 32, 14-22. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2012.10.004>
- Tagliarino, N. (2017). The Status of National Legal Frameworks for Valuing Compensation for Expropriated Land: An Analysis of Whether National Laws in 50 Countries/Regions across Asia, Africa, and Latin America Comply with International Standards on Compensation Valuation. *Land*, 6(2). <https://doi.org/10.3390/LAND6020037>
- Trembecka, A. (2023). The Benefit Principle in Determining Compensation for Real Estate Expropriation. *Geomatics and Environmental Engineering*, 17(2). <https://doi.org/10.7494/geom.2023.17.2.89>
- Žróbek, S. y Žróbek, R. (2008). Is The Amount of Compensation for Real Estate Expropriation Just? Current State and Proposals for Changes. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 3. <https://journal.fi/njs/article/view/2459>