

The fair price of expropriation in Ecuador **El justo precio de la expropiación en Ecuador**

Autores:

Garzon-Asanza, Karen Ibeth
UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA
Estudiante
Machala– Ecuador
 kgarzon3@utmachala.edu.ec

 <https://orcid.org/0000-0002-7043-1899>

Ortega-Cordova, Jenny Jesus
UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA
Estudiante
Machala– Ecuador
 jjortega_est@utmachala.edu.ec

 <https://orcid.org/0000-0002-2708-7105>

Orellana-Izurieta, William Gabriel
UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA
Abogado - Magíster en Derecho Civil y Procesal Civil
Docente Tutor del área de Derecho Civil
Machala– Ecuador
 worellana@utmachala.edu.ec

 <https://orcid.org/0000-0001-8441-3686>

Fechas de recepción: 11-JUN-2025 aceptación: 11-JUL-2025 publicación: 30-SEP-2025

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



Resumen

La presente investigación aborda el análisis del justo precio en los procesos de expropiación en Ecuador, enfocándose en equilibrar el respeto al derecho de propiedad frente a las necesidades del interés colectivo. El propósito central de este estudio fue identificar criterios legales que realmente garanticen una compensación económica adecuada para las personas afectadas por una expropiación. Para ello, se utilizó una metodología jurídica documental, con un enfoque cualitativo, basada en el análisis de normativas (como la Constitución de la Republica de Ecuador del 2008, el COOTAD y la LOSNCP) y jurisprudencia (ej. Barcia García vs GAD Portoviejo). Entre los hallazgos principales se pudo evidenciar que el uso exclusivo del valor catastral, establecido en la norma vigente, como base para calcular la indemnización resulta deficiente, ya que, no refleja el valor real o del mercado del bien expropiado, esto impide que el afectado pueda adquirir una propiedad similar, pudiendo generar una pérdida injusta. Se concluye que el sistema actual requiere de reformas urgentes incorporando métodos técnicos más completos y mecanismos que fortalezcan los derechos del expropiado.

Palabras clave: expropiación; justo precio; avalúo catastral; indemnización; derecho de propiedad

Abstract

This research examines the concept of "just compensation" in expropriation processes in Ecuador, focusing on balancing property rights with collective interests. The primary objective of this study was to identify legal criteria that ensure adequate economic compensation for those affected by expropriation. A qualitative documentary legal methodology was employed, analyzing regulations (such as the 2008 Constitution of Ecuador, COOTAD, and LOSNCP) and jurisprudence (e.g., *Barcia García vs. GAD Portoviejo*). Key findings revealed that the exclusive use of cadastral appraisals, as mandated by current regulations, is inadequate because it fails to reflect the real or market value of expropriated properties. This shortcoming prevents affected individuals from acquiring equivalent properties, potentially resulting in unjust losses. The study concludes that the current system urgently requires reforms, including the adoption of more comprehensive technical valuation methods and mechanisms to strengthen the rights of expropriated parties.

Keywords: expropriation; fair compensation; cadastral appraisal; indemnification; property rights



Introducción

La expropiación tiene sus raíces en el Derecho Romano, y al respecto Jiménez Echeverría (2025) señala que, aunque en aquella época, no existía una legislación específica sobre la expropiación forzosa, se presume que se llevaba a cabo prácticas similares, donde el propietario era compensado de alguna manera por la cesión de su terreno para obras. Este enfoque sentó las bases para las modernas concepciones de expropiación, reflejando la evolución del equilibrio entre los derechos individuales y las necesidades colectivas. El autor Jaramillo (2014) menciona que, en el Derecho Romano la propiedad privada se consideraba un derecho absoluto del propietario sobre sus bienes, sin embargo, la Ley de las XII Tablas, estableció ciertas limitaciones a este derecho para proteger los intereses de terceros y mantener la armonía social, así por ejemplo, se prohibía a los propietarios realizar actividades que pudieran perjudicar a sus vecinos, como desviar cursos de agua o construir estructuras que afectaran la estabilidad de las propiedades colindantes. Estas disposiciones reflejan una temprana preocupación por los derechos de los demás y demuestran que, aunque el derecho de propiedad era fundamental, no era ilimitado y debía ejercerse de manera que no causara daño a otros miembros de la comunidad.

Según Salazar Gamboa (2022) Durante la Edad Media, el concepto de propiedad sufrió una transformación significativa con la aparición del sistema feudal. La tierra, principal recurso económico, estaba bajo el control de los señores feudales, quienes la concedían a sus vasallos a cambio de servicios y lealtad. En este contexto, la propiedad no era plena ni absoluta, sino que estaba fragmentada en distintos niveles de posesión y dominio, en ello los campesinos, aunque trabajaban la tierra, no tenían derechos de propiedad sobre ella, ya que esta pertenecía a la nobleza y la Iglesia, siendo que este modelo limitaba la circulación de la propiedad y restringía la autonomía de los individuos en la gestión de los bienes, sin embargo, con el crecimiento del comercio y el desarrollo de las ciudades, comenzaron a surgir nuevas formas de propiedad mercantil e industrial, preparando el camino para la transición hacia un sistema económico basado en la propiedad privada individual.

Según Guerra Araya, (2023) con la llegada del Renacimiento y la consolidación del Estado moderno, el concepto de propiedad experimentó una evolución crucial pues, la abolición



progresiva del sistema feudal permitió el reconocimiento de la propiedad como un derecho individual, desvinculado de relaciones de vasallaje. Durante el siglo XVII, filósofos como John Locke defendieron la idea de que la propiedad era un derecho natural derivado del trabajo, lo que fortaleció su protección jurídica. La Revolución Industrial intensificó la importancia de la propiedad privada, ya que el desarrollo de la producción mecanizada y la acumulación de capital dependían de la libre disposición de bienes y recursos. No obstante, el crecimiento de las desigualdades sociales y económicas generó debates sobre la necesidad de regular la propiedad en favor del bienestar colectivo. Este periodo sentó las bases del capitalismo, un sistema en el que la propiedad privada se convierte en un pilar fundamental del desarrollo económico.

Finalmente, Jurado Mogrovejo & Montesinos Vintimilla, (2025) mencionan que, en la actualidad, la propiedad sigue siendo un derecho fundamental, pero su ejercicio está sujeto a regulaciones que buscan garantizar la justicia social y el desarrollo sostenible. El reconocimiento de la función social de la propiedad ha llevado a los Estados a establecer mecanismos de redistribución, como la reforma agraria, la regulación del suelo urbano y la expropiación por utilidad pública, asimismo, el derecho a la vivienda, la protección del medio ambiente y el acceso equitativo a los recursos han influido en las políticas de gestión de la propiedad. La globalización y las nuevas tecnologías han dado lugar a formas emergentes de propiedad, como la propiedad intelectual y digital, lo que plantea nuevos desafíos jurídicos y económicos, en este contexto, los sistemas legales buscan equilibrar los intereses individuales y colectivos, asegurando que la propiedad contribuya al bienestar general sin perder su carácter de derecho esencial.

Evolución constitucional de la expropiación en Ecuador.

Granda Aguilar & Jara Vásquez (2023) mencionan que, la expropiación, entendida como la facultad del Estado para adquirir bienes de propiedad privada con el fin de satisfacer necesidades colectivas, ha sido un mecanismo jurídico presente en Ecuador. A lo largo de su evolución, ha experimentado modificaciones significativas a nivel constitucional, legislativo y jurisprudencial, adaptándose a los distintos contextos políticos, económicos y sociales del país, estos cambios han reflejado la transformación de las ideas sobre la propiedad privada, el papel del Estado y el equilibrio entre los derechos individuales y el interés colectivo. En



cada periodo histórico, el tratamiento legal de la expropiación ha respondido a las necesidades del momento, evidenciando la tensión constante entre la protección de la propiedad y la búsqueda del bienestar general así, este mecanismo sigue siendo un tema de debate en el marco del derecho ecuatoriano, donde se busca garantizar su aplicación con criterios de justicia, proporcionalidad y compensación adecuada para los propietarios afectados.

Los orígenes y la constitución de 1830

Debido a la crisis por la que pasaba la Gran Colombia y, en consecuencia, la separación e independencia de Ecuador, se convocó a una asamblea constituyente y finalmente se aprueba la Constitución de 1830, en la que se sientan los inicios de la propiedad en Ecuador y con ella la inexacta configuración de expropiación; esto debido a que en la mencionada Constitución se dictaminaba “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni esta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón...” (1830, artículo 62) lo que deja una regulación no específica al respecto, y la práctica expropiatoria se regía por normas dispersas y criterios subjetivos.

El siglo XX: Consolidación y limitaciones

A principios del siglo XX, la expropiación comenzó a recibir una regulación más detallada, reflejando el creciente interés por establecer mecanismos que garantizaran tanto el interés público como la protección de los propietarios afectados. La Constitución de 1929 marcó un hito al introducir por primera vez el principio de la justa indemnización para aquellos cuyos bienes fueran expropiados, establecida en el Art 151 Ibídem, manifestando que la Constitución garantiza a los habitantes del Ecuador, principalmente, los siguientes derechos: El derecho de propiedad, con las restricciones que exijan las necesidades y el progreso social. En tal sentido corresponde a la ley determinar las obligaciones, limitaciones y servidumbres a favor de los intereses generales del Estado, del desenvolvimiento económico nacional y del bienestar y salubridad públicos (Constitución Política, 1929, artículo 151 num.14).

No obstante, aunque este avance supuso un reconocimiento formal de la expropiación y del derecho a una compensación, su aplicación práctica resultó limitada debido a la falta de normativas claras y procedimientos efectivos para garantizar el cumplimiento de esta disposición. Por su parte Ochoa Rodriguez & Santacruz Fernández (2021) mencionan que, a



pesar de este marco normativo, las autoridades mantenían un amplio margen de discrecionalidad en la valoración de los bienes y la determinación de la compensación económica. Por otra parte, en la Constitución de 1945, se establecía que

“El estado garantiza el Derecho de propiedad, con las limitaciones que exijan las necesidades sociales, de acuerdo con la ley. Ninguna expropiación podrá hacerse sino por causa de utilidad social o pública, con la justa indemnización, en los términos, con los trámites y excepciones que establezca la ley “ (Constitución, 1945, artículo 146)

Esto produjo un avance significativo en la protección de los derechos individuales, particularmente en lo referente al derecho de propiedad, por su parte García Sanipatín, (2021) menciona que, en este nuevo marco constitucional, la expropiación se reconoció como una restricción excepcional a la propiedad privada, la cual debía estar debidamente justificada por razones de utilidad pública o interés social. Además, se estableció el principio de que toda expropiación debía ir acompañada de una indemnización previa y adecuada, lo que implicaba el reconocimiento de la obligación estatal de garantizar una compensación justa antes de proceder con la transferencia forzosa de los bienes. Este avance legislativo buscó equilibrar la necesidad del Estado de adquirir bienes para proyectos de interés colectivo con la garantía de los derechos de los propietarios afectados.

A lo largo del siglo XX, la expropiación fue utilizada con diversos fines, reflejando las prioridades económicas, sociales y políticas de cada época. Vega Ponce, (2024) menciona que, en el ámbito agrario, se convirtió en una herramienta clave para la redistribución de tierras y la implementación de programas de reforma agraria, con el objetivo de reducir la concentración de la propiedad y fomentar la producción *agrícola*. Por otra parte, Blanco Castillo (2021) menciona que, en el ámbito urbano, se empleó para facilitar la expansión de las ciudades, la construcción de infraestructura pública y la planificación territorial. Además, en el contexto ambiental, se promovieron expropiaciones para la creación de áreas protegidas y la conservación de ecosistemas estratégicos.

La Constitución de 1978 – 1998 y la consolidación de un régimen jurídico

La Constitución de 1978, en su artículo 48, establece un marco normativo más sólido y protector en favor de los propietarios afectados por este procedimiento, en este texto



constitucional, el derecho a la propiedad fue consagrado como un derecho fundamental, lo que implicó el reconocimiento de garantías más robustas para quienes fueran objeto de expropiación (1978). Borbor Muñoz & Luna Moscoso (2024) menciona que, una de las disposiciones más relevantes fue la obligación del Estado de asegurar que los propietarios tuvieran el derecho a ser escuchados dentro del procedimiento expropiatorio, permitiéndoles presentar argumentos y pruebas en defensa de sus intereses. Asimismo, se estableció el principio de una valoración justa de los bienes expropiados, lo que significó un avance en la protección patrimonial de los ciudadanos frente a posibles arbitrariedades del Estado. Estas garantías respondían a la necesidad de equilibrar el ejercicio del poder estatal con la protección de los derechos individuales, evitando abusos y promoviendo un proceso más transparente y equitativo.

Por otro lado, la expropiación en Ecuador, según la Constitución de 1998, en su artículo 33, está fundamentada en el principio de utilidad pública o interés social, permitiendo al Estado intervenir en la propiedad privada con el objetivo de ejecutar planes de desarrollo social, manejar de manera sustentable el ambiente y promover el bienestar colectivo (1998). Coronel Rizzo & Pezantez Medranda, (2024) señala que, este proceso, sin embargo, debe cumplir con estrictas condiciones, entre las cuales se destacan la justa valoración de los bienes expropiados, una indemnización previa y la obligación de pago conforme a lo establecido por la ley, en concordancia, Loor Paredes, (2024) manifiesta que, de esta manera, la Constitución busca garantizar que la expropiación se lleve a cabo de manera equitativa, sin perjuicio de los derechos de los propietarios, al mismo tiempo que promueve el bienestar general. Además, se prohíbe explícitamente cualquier forma de confiscación, lo que refuerza el principio de protección de la propiedad privada frente a actuaciones arbitrarias que podría tener el Estado. Este marco constitucional refleja la intención de equilibrar el ejercicio del poder estatal en favor del interés colectivo con la necesidad de proteger los derechos individuales de los propietarios, asegurando que la expropiación no sea utilizada como una herramienta de abuso, sino en beneficio de la sociedad en su conjunto. Así, la expropiación se presenta no solo como un mecanismo de intervención estatal, sino como una medida que debe ser aplicada con principios de justicia, proporcionalidad y compensación adecuada.

Tanto la Constitución de 1978 y 1998 introdujeron el concepto de "interés social" como fundamento de la expropiación, lo que amplió significativamente el ámbito de aplicación de esta figura jurídica. Hasta ese momento, la expropiación estaba mayormente justificada bajo el criterio de "utilidad pública", lo que generalmente se traducía en proyectos de infraestructura, obras viales o construcción de edificios estatales. Según lo expresado por Granados Ortiz & Pozo Cabrera (2021) con la inclusión del interés social, la expropiación pudo aplicarse a una gama más amplia de situaciones, como la redistribución de tierras en el marco de reformas agrarias, la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y la ejecución de programas de vivienda. Esta ampliación respondió a una visión más integral del papel del Estado en la planificación y el desarrollo del país, al reconocer que la propiedad privada no debía ser un obstáculo para el bienestar colectivo.

La Constitución de 2008 y la nueva visión del derecho a la propiedad

La Constitución de la República del Ecuador (2008), en su artículo 232, marcó un avance significativo en la protección del derecho a la propiedad en Ecuador, al otorgarle un carácter aún más robusto dentro del marco de los derechos humanos. En este contexto, se reconoce la propiedad no solo como un derecho individual, sino también como un bien social, sujeto a restricciones que buscan equilibrar los intereses privados con el bienestar colectivo. En cuanto a la expropiación, Pilco Castillo (2021) menciona que, el texto constitucional establece que esta solo podrá llevarse a cabo en circunstancias excepcionales, y siempre que esté justificada por razones de utilidad pública o interés social, lo que implica que el Estado debe demostrar claramente la necesidad de intervenir en la propiedad privada. Además, se introduce el principio de que cualquier expropiación debe ir acompañada del previo pago de una indemnización justa y adecuada, asegurando así que los propietarios no sean despojados de sus bienes sin recibir una compensación equitativa que respete el valor real del bien expropiado.

El principio de la función social de la propiedad, establecido en la Constitución de 2008, tiene un impacto directo en la forma en que los propietarios deben usar sus bienes. Este principio establece que la propiedad privada no es un derecho absoluto, sino que está condicionada al bienestar colectivo y al respeto de los derechos de los demás. Los propietarios tienen la responsabilidad de utilizar sus bienes de manera que contribuyan al



desarrollo social, económico y ambiental del país, promoviendo así una distribución más equitativa de la riqueza y los recursos. En este sentido, el Estado no solo tiene la facultad de intervenir en la propiedad cuando sea necesario para el beneficio público, sino que también puede regular su uso para garantizar que no se produzcan situaciones de concentración excesiva de recursos que perjudiquen el bienestar general. Esta visión de la propiedad, que combina los derechos individuales con los intereses colectivos, ha sido un paso importante hacia la construcción de una sociedad más equitativa y solidaria en Ecuador.

Una vez expuesta la evolución y desarrollo histórico de la expropiación es necesario determinar su noción exacta, y al respecto debe indicarse que esta figura jurídica permite al Estado adquirir bienes privados para destinarlos a proyectos de interés general. Este proceso, que está regulado por la ley, implica la transferencia forzosa de la propiedad a cambio de una compensación económica hacia el perjudicado o en términos jurídicos “expropiado”. Es decir, el Estado ejerce su poder para adquirir bienes privados que considera de interés público, siempre y cuando ofrezca una justa indemnización.

Concepto de la expropiación

Según la Real Academia Española, (2024) la expropiación consta de un mecanismo legal que permite al Estado adquirir la propiedad de bienes o derechos privados a cambio de una compensación de grado económico. La expropiación, como bien señala la RAE, representa un acto en el cual, el Estado priva a un individuo o ciudadano bajo su potestad de un bien o derecho que es perteneciente del mismo, a cambio de una compensación económica, siendo que, esta medida, aunque parece drástica se podría justificar por la existencia de un interés superior, siendo este un bien común o un interés social.

Por su parte tanto Lazo Guevara, M & Reyes Roque, M. (2016) como Guaranga Z. & Silva B. (2023) conceptualizan a la expropiación como la adquisición forzosa de bienes o derechos por parte del Estado con el fin de satisfacer necesidades públicas, es un mecanismo legal que genera un constante debate sobre el equilibrio entre los derechos individuales y de bien común. Si bien es un instrumento necesario para el desarrollo de la sociedad, su aplicación debe estar sujeta a controles legales rigurosos.

De esta definición expuesta podemos indicar que la expropiación es un proceso mediante el cual el Estado adquiere de manera forzosa bienes o derechos privados con el propósito de



satisfacer necesidades públicas. Este mecanismo legal es fundamental para el desarrollo de infraestructuras, proyectos urbanos y otros fines de interés social; sin embargo, genera un constante debate sobre el equilibrio entre los derechos individuales y el bienestar colectivo. Mientras que la propiedad privada es un derecho reconocido, la facultad del Estado para expropiar se justifica en la búsqueda del bien común, lo que plantea desafíos en términos de justicia y compensación. El conflicto radica en determinar cuándo una expropiación es verdaderamente necesaria y si la compensación ofrecida es adecuada para el propietario afectado. En consecuencia, la expropiación representa una intersección entre el derecho de propiedad y la intervención estatal, lo que la convierte en un tema de constante análisis y controversia.

Concepto de la indemnización por expropiación

De acuerdo con Pazmiño et al. (2024) la expropiación obliga al Estado a indemnizar económicamente a los propietarios cuyos bienes son adquiridos forzosamente para fines públicos. De acuerdo con lo expresado, la expropiación es entendida como la adquisición forzosa de bienes inmuebles por parte del Estado que, implica el pago obligatorio de una indemnización justa al propietario afectado (expropiado), siendo la determinación del valor justo de la indemnización y la garantía de un procedimiento expropiatorio adecuando aspectos fundamentales para asegurar el respeto a los derechos de los ciudadanos.

Por su parte Borbor Muñoz & Luna Moscoso, (2024) definen que indemnización por expropiación, es la compensación económica que el Estado otorga a una persona o entidad cuando se le priva de su propiedad en el marco de un proceso expropiatorio. Esta indemnización tiene como propósito reparar el daño o la pérdida sufrida por el propietario, garantizando que reciba un pago justo y proporcional al valor del bien expropiado. Además, busca equilibrar el impacto de la expropiación, asegurando que el afectado no asuma una carga económica indebida. En términos generales, la indemnización debe ser justa, previa y en efectivo, conforme a la valoración técnica del bien, respetando así los derechos del propietario.

Criterios normativos internacionales sobre la expropiación y compensación.

En el ámbito internacional Duque Venegas (2021) señala que la expropiación no cambia de concepto, pues esta sigue siendo un acto mediante el cual un estado adquiere, por razones de



utilidad pública, bienes de propiedad privada, sin embargo, su alcance puede ser más extenso lo que puede afectar tanto a ciudadanos nacionales como a inversores extranjeros. En lo internacional, este proceso se encuentra regulados por normas y principios contenidos en tratados bilaterales de inversión (TBI), acuerdos multilaterales y el derecho internacional, pues, para que una expropiación se considere legítima, debe cumplir con ciertos requisitos fundamentales, como la existencia de utilidad pública o propósito público, el respeto al debido proceso y la garantía de una compensación justa y adecuada.

Por ello, los tratados de inversión particularmente han desarrollado mecanismos para proteger a los inversionistas extranjeros, estableciendo que cualquier expropiación debe ser acompañada de una compensación justa, pronta y efectiva, de esta manera, el derecho internacional busca equilibrar la soberanía de los Estados con la necesidad de generar un ambiente seguro para la inversión extranjera y que, en el caso de existir conflicto poder mediarlo en el arbitraje de inversiones, el cual, según Ávila & Jaramillo (2020), puede definirse como: un método de resolución de disputas diseñado para abordar los conflictos que surgen entre los inversionistas extranjeros y los Estados que reciben dichas inversiones. Según Bonnitcha & Brewin (2020) el principio de indemnización plena, aplicado en el arbitraje de inversión, implica que el inversor afectado debe recibir una compensación equivalente al valor de mercado justo del bien expropiado, tomando en cuenta factores como la rentabilidad, el potencial de desarrollo y el estado del activo en el momento de la expropiación. Sin embargo, algunos Estados argumentan que la compensación debe ajustarse a su capacidad económica o a circunstancias excepcionales, lo que ha generado disputas en foros como el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI) y la Corte Internacional de Justicia (CIJ).

Algunos de los casos emblemáticos que han ayudado a definir los estándares sobre una compensación justa y como debe ser calculado los daños de expropiación es el caso de Metalclad vs México en donde según García González (2017) y Ivanoff Ravnensky (2024) debido a las inconsistencias entre la legislación interna de México y los compromisos internacionales asumidos y la denegación de permisos, junto a la interferencia del gobierno, constituía una expropiación indirecta bajo el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), lo que ocasiono que después de un análisis, México tuviera que pagar una



indemnización en base al valor del mercado a la empresa Metalclad por los daños causados por la expropiación.

Marco normativo de la expropiación

En la actualidad, la expropiación en Ecuador se encuentra regulada principalmente por la Constitución de 2008, que establece los principios de utilidad pública, interés social y función social de la propiedad como fundamentos para su aplicación. Además, este marco constitucional se complementa con diversas normativas, entre las que destacan el Código Civil, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, en especial, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSCP). Estas disposiciones establecen los procedimientos administrativos y judiciales que deben seguirse en los procesos expropiatorios, asegurando que se respete el derecho a la propiedad y se garantice una indemnización justa y previa para los afectados. Asimismo, regulan aspectos técnicos como la valoración de los bienes, los plazos para la compensación y los mecanismos de apelación que tienen los propietarios en caso de controversias. Sin embargo, la aplicación efectiva de estas normativas sigue siendo un desafío, debido a la complejidad del proceso y a las diferencias en la interpretación de los criterios de indemnización, a pesar de las garantías constitucionales y legales, la expropiación sigue siendo una figura controvertida, y se producen frecuentes conflictos entre los propietarios expropiados y las autoridades.

De acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (2025) y en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) (2025), la primera fase del proceso consiste en la declaración de utilidad pública, esta declaratoria deberá ser emitida mediante resolución motivada por la máxima autoridad administrativa del GAD correspondiente, en la que se individualiza el bien y se justifica su necesidad, además, dicha resolución debe acompañarse de documentos técnicos como el certificado del registrador de la propiedad, el avalúo catastral, informes de ordenamiento territorial y la certificación presupuestaria que respalde la disponibilidad de fondos para la expropiación. (Art. 447. COOTAD) (Art. 58. LOSNCP)

En lo relacionado a la forma de cálculo de la compensación por expropiación, el COOTAD establece un marco normativo que garantiza el objetivo del avalúo, siendo que, esta



valoración debe realizarse considerando el valor del suelo y las construcciones, sobre la base de catastros permanentemente actualizados y sometidos a una actualización obligatoria cada bienio, estos avalúos serán esenciales para determinar el justo precio, el cual constituye el fundamento de la compensación económica de una expropiación. (Art.58.1 LOSNCP)

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Publica menciona que, el valor a pagar al propietario se determina con base en el avalúo registrado en el catastro municipal, específicamente aquel sobre el cual se haya pagado el impuesto predial correspondiente al año anterior al anuncio del proyecto o a la declaración de utilidad pública, debiendo a este valor descontar la plusvalía generada por obras públicas o intervenciones ajenas al propietario. Es de menester acotar que, la presente ley excluye del cálculo las mejoras realizadas con posterioridad al anuncio del proyecto, así como aquellas construidas con anterioridad que carezcan de autorización o evidencien mala fe. En el caso de que el GAD no cuente con la capacidad técnica para elaborar este avalúo, el órgano rector del catastro nacional georreferenciado podrá intervenir para realizar una valoración adecuada. (art 58.1, LOSNCP)

Es así como, tras la declaratoria, se otorga un plazo de 30 días para intentar un acuerdo directo con el propietario, de ser el caso, se formaliza mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, dicho valor no podrá exceder del 10% sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal. De ser el caso de no lograrse un acuerdo en el plazo establecido, según la LOSNCP (2025), la autoridad expropiante emitirá un acto administrativo de expropiación, fiando el precio sin el margen adicional del 10% que se permitía durante la negociación directa. (Art. 58.2 LOSNCP)

Por otro lado, la Ley de las normas mencionadas contemplan ciertos mecanismos que permiten al propietario afectado por una expropiación ejercer su derecho al reclamo, en especial en lo que respecta a la valoración del bien y de la compensación económica. No obstante, estos mecanismos presentan limitaciones, pues el propietario únicamente podrá impugnar el valor consignado al bien, mas no la declaratoria de utilidad pública, por lo tanto, cuestiona si el valor ofrecido por el GAD se ajusta o no al principio de “justo precio”. (Art. 58.2, LOSNCP)



De lo expuesto se puede inferir que la expropiación es una herramienta jurídica que permite al Estado ecuatoriano disponer de bienes privados por razones de interés social o utilidad pública, como lo es la construcción de infraestructura pública, proyectos de desarrollo social y conservación ambiental. Teóricamente, esta institución garantiza que el titular del derecho de propiedad del bien expropiado reciba una compensación económica; sin embargo, en la práctica, surgen controversias debido a que la compensación ofrecida por la institución pública suele ser inadecuada o insuficiente, incumplándose la garantía normativa de entregar una compensación equivalente al valor real del bien.

Estas discrepancias se deben a que la estimación económica se realiza por funcionarios técnicos de la institución pública, quienes no reflejan de manera precisa el valor real del bien establecido en el mercado de bienes raíces, lo que genera inequidad y perjuicio económico para el propietario expropiado; por cuanto este valor catastral es la referencia que el o la juzgadora toma como base para el cálculo de la compensación, lo cual genera que esta sea inferior a la que podría determinarse en base al valor real establecido en el mercado de bienes raíces. La afectación al derecho de propiedad, consagrado en el artículo 66 de la Constitución ecuatoriana, en los procesos de expropiación, tiene implicaciones que van más allá del ámbito jurídico y alcanzan el plano social, esto debido a que aunque la utilidad pública y el interés social son fundamentos válidos para justificar la expropiación del bien, la compensación económica calculada con base en el avalúo catastral suele ser insuficiente para que el propietario pueda adquirir un bien equivalente al expropiado.

Aunque la normativa establece procedimientos claros, la compensación basada en el avalúo catastral estimado puede ser insuficiente, y los recursos legales disponibles para los expropiados pueden resultar costosos y prolongados, limitando el acceso a una defensa efectiva. Esto plantea la pregunta de si *¿los juicios de expropiación garantizan una compensación económica justa y suficiente, respetando el derecho individual a la propiedad?*

Es por estas razones, que el abordar las inconsistencias y los desafíos en los procesos de expropiación en Ecuador es un paso necesario para equilibrar los intereses tanto públicos como privados, fortalecer el estado de derechos reconocidos en la Constitución y asegurar que el desarrollo estructural no se realice a costas de los derechos fundamentales de los

ciudadanos; con lo cual se justifica la necesidad de un análisis profundo y de posibles reformas en su marco normativo y aplicación práctica.

En base a lo expuesto, el objetivo de la investigación es el “*determinar los criterios normativos idóneos para garantizar una compensación económica justa en los juicios de expropiación en Ecuador, respetando el derecho de propiedad y equilibrando los intereses públicos y privados, conforme al marco normativo vigente*”.

Material y métodos

La investigación se enmarca en el tipo documental, utilizando fuentes jurídicas y documentales tanto primarias como secundarias. Se recopilaron y analizaron documentos normativos, sentencias judiciales y resoluciones administrativas relacionados con la expropiación en Ecuador. Esta metodología fue seleccionada para comprender a fondo el contexto legal y judicial que regula el proceso de expropiación, incluyendo legislación vigente, jurisprudencia y documentos oficiales, así como artículos científicos.

Para abordar el problema, se adoptaron varios métodos jurídicos. El enfoque histórico permitió analizar la evolución del marco normativo en Ecuador, especialmente los cambios legislativos sobre la compensación económica y el concepto de "justo precio". El método exegético se empleó para interpretar las normativas vigentes y evaluar su aplicación, mientras que el enfoque cualitativo examinó el impacto real de la expropiación sobre los propietarios. Las técnicas utilizadas incluyeron la revisión bibliográfica o documental. La revisión bibliográfica permitió recopilar y analizar libros, artículos científicos, legislación vigente y jurisprudencia, construyendo un marco teórico sólido y contextualizando el proceso expropiatorio en Ecuador.

Resultados

El estudio evidencia que el mecanismo de expropiación en Ecuador, aunque regulado por un marco normativo claro, presenta debilidades sustanciales en cuanto a la garantía del “justo precio” para el expropiado. Uno de los hallazgos centrales es que la base del avalúo catastral, utilizada obligatoriamente como referencia para la compensación, no representa el valor real de mercado del bien. Esta situación ocasiona que el expropiado reciba una indemnización inferior. Además, se observó que los procesos judiciales y administrativos, pese a su aparente



formalidad, presentan desequilibrios que favorecen al Estado. La normativa vigente impide cuestionar la declaratoria de utilidad pública, limitando el margen de defensa del expropiado a aspectos meramente económicos, específicamente al monto del avalúo. Estos resultados permiten sostener que el marco jurídico no solo presenta fallos técnicos, sino también deficiencias estructurales que afectan el acceso a una reparación integral.

Discusión

Desde una perspectiva crítica, los hallazgos de este estudio permiten contrastar la práctica ecuatoriana con los principios doctrinales y estándares internacionales en materia de expropiación. Aunque se reconoce que este mecanismo constituye una herramienta legítima del Estado para satisfacer el interés público, dicha legitimidad está supeditada al cumplimiento estricto del principio de indemnización justa, previa y adecuada. Según Borbor Muñoz y Luna Moscoso (2024), la compensación económica que el Estado otorga a una persona o entidad cuando se le priva de su propiedad en el marco de un proceso expropiatorio. Esta indemnización tiene como propósito reparar el daño o la pérdida sufrida por el propietario, garantizando que reciba un pago justo y proporcional al valor del bien expropiado. Además, busca equilibrar el impacto de la expropiación, asegurando que el afectado no asuma una carga económica indebida. En términos generales, la indemnización debe ser justa, previa y en efectivo.

Un claro ejemplo de estas deficiencias se encuentra en el caso Barcia García y González Villacreses vs. GAD Portoviejo, resuelto por la Corte Constitucional del Ecuador, (2024) mediante la Sentencia No. 2737-19-EP/24. Este caso reafirma empíricamente las debilidades estructurales del sistema expropiatorio ecuatoriano.

La Corte Constitucional también reafirmó que el justo precio debe ser determinado mediante un proceso adversarial, con posibilidad de impugnación, el intento del GAD de fijar unilateralmente un valor de USD 632.367, frente a la exigencia de USD 2.7 millones por parte de los propietarios, demuestra la ausencia de criterios técnicos transparentes y coherentes con los estándares constitucionales.

Por último, la reparación simbólica dictada por la Corte Constitucional del Ecuador (2024) en la SENTENCIA 2737-19-ep/24 sin medidas indemnizatorias directas como intereses por



mora, resulta insuficiente frente al perjuicio ocasionado. Aunque el fallo reconoce la transgresión de derechos, su alcance limitado contribuye a la indefensión de los afectados, lo que confirma que el proceso expropiatorio en Ecuador, aunque legítimo en lo formal, continúa siendo sustancialmente injusto en su aplicación práctica.

En conclusión, el caso analizado constituye una prueba contundente de que en Ecuador la expropiación sin proceso previo, sin valoración justa y sin garantías procesales efectivas sigue siendo una práctica común. Esta constatación refuerza la propuesta de esta investigación: urge una reforma estructural que revise los métodos de valoración, fortalezca los medios de defensa judicial y convierta el principio del justo precio en una garantía real y exigible para los ciudadanos expropiados.

Conclusiones

El desarrollo de esta investigación ha permitido constatar que, si bien la expropiación constituye un mecanismo legítimo del Estado para satisfacer fines de utilidad pública, su aplicación presenta limitaciones que impiden garantizar plenamente los derechos del expropiado, uno de los hallazgos fundamentales es que la utilización exclusiva del avalúo catastral, como base para determinar la compensación económica, no refleja de manera adecuada el valor real del bien en el mercado, en consecuencia, los propietarios afectados suelen recibir una indemnización insuficiente, lo cual compromete su capacidad para reponer el bien expropiado en las condiciones equivalentes con anterioridad a la expropiación y pudiendo así, generar una afectación directa al derechos a la propiedad.

Por otra parte, a partir del análisis normativo y jurisprudencial, se ha evidenciado que, aunque el ordenamiento jurídico contempla procedimientos establecidos por la expropiación, estos no siempre se aplican de forma coherente con los principios de justicia y proporcionalidad, en particular, en la imposibilidad de impugnar la declaratoria de utilidad pública y la actualización de los catastros cada bienio, además la normativa actual incluso excluye el cálculo de elementos como mejoras no registradas o construidas con posterioridad al anuncio del proyecto, lo que restringe aún más el valor compensatorio y afecta directamente el principio de justo precio. Además, se constató que el propietario no puede impugnar la

declaratoria de utilidad pública, limitando su capacidad de defensa frente al inicio mismo del proceso expropiatorio.

A modo de propuestas de criterios normativos, se concluye que, para garantizar una compensación económica justa en los juicios de expropiación en Ecuador, debe considerarse, una valoración objetiva y técnica del bien materia de la expropiación, basada en peritajes imparciales y el valor real del mercado, no exclusivamente en el avalúo catastral; y, la participación efectiva del propietario debe realizarse desde la etapa de la declaratoria de utilidad pública hasta la fijación del valor indemnizatorio por parte de la Institución Pública. Además, los actos administrativos con los cuales se justifica y determina el valor asignado al bien objeto de expropiación, deben contar con una debida motivación jurídica y técnica. Estos criterios permitirían corregir las inconsistencias entre la normativa vigente y su aplicación práctica logrando un verdadero equilibrio entre los intereses públicos y los derechos individuales.

Referencias bibliográficas

- Asamblea Nacional Constituyente. (1998). *Constitución Política de la Republica del Ecuador*. Quito. Recuperado de <https://www.gobiernocalvas.gob.ec/phocadownloadpap/BaseLegal/Leyes/Constitucion-RO1-11081998.pdf>
- Asamblea Nacional Constituyente. (1830). *Constitución Política del año 1830*. Quito. Recuperado de <https://www.ministeriodegobierno.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/03/CONSTITUCIO%CC%81N-POLI%CC%81TICA-DEL-AN%CC%83O-1830.pdf>
- Asamblea Nacional Constituyente. (1929). *Constitución Política de la República del Ecuador*. Quito. Recuperado de <https://biblioteca.ucuenca.edu.ec/digital/files/original/936ea8542c5e4ed198b5e5990dd9ff56922e3030.pdf>
- Asamblea Nacional Constituyente. (1945). *Constitución de 1945*. Quito. Recuperado de <https://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/constitucion-de-la-republica-de->



ecuador-el-6-de-marzo-1945/html/6f10b23d-b5f9-4341-a5af-00b3714c339d_2.html#I_0

Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*.

Recuperado de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2020-06/CONSTITUCION%202008.pdf>

Asamblea Nacional Cosntituyente. (1978). *Constitución de 1978 codificada en 1984*. Quito.

Recuperado de <https://constitutionnet.org/sites/default/files/1978-codificada-en-1984.pdf>

Ávila, A., & Jaramillo, J. (2020). *El arbitraje Internacional de inversiones: ¿Es realmente el mecaniismo idóneo para fortalecer el crecimiento económico en Colombia?*

Bogotá. Recuperado de https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/57749/7._Avila-Jaramillo%5b1%5d.pdf?sequence=1

Blanco Castillo, L. (2021). La expropiación urbana como instrumento necesario para la generación de infraestructura social. 9-10. Recuperado de

<https://bdigital.uxternado.edu.co/handle/001/4008>

Bonnitcha, J., & Brewin, S. (2020). *Las indemnizaciones en el marco de los tratados de inversión: ¿que problemas existen y qué se puede hacer al respecto?* International

Institute for Sustainable Development. Recuperado de <https://www.iisd.org/system/files/2021-01/compensation-investment-treaties-es.pdf>

Borbor Muñoz, E., & Luna Moscoso, A. (2024). *Distinción de la reparación en los procesos de expropiación Art. 452 del COOTAD*. La Libertad: La Libertad: Universidad

Estatat Península de Santa Elena. Recuperado de <https://repositorio.upse.edu.ec/handle/46000/11187>

COOTAD. (2025). *Sección Séptima Expropiaciones*. Quito: Lexis. Recuperado de

<https://www.lexis.com.ec/biblioteca/cootad>

Coronel Rizzo, M., & Pezantez Medranda, M. (2024). Límites y alcances de la declaratoria de utilidad pública contemplada en los artículos 446-447 del COOTAD en la

expropiación de bienes, 2023. *La Libertad*, 14. Recuperado de <https://repositorio.upse.edu.ec/handle/46000/11221>



Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 1879-17-EP/22 (Corte Constitucional del Ecuador 13 de Octubre de 2022). Recuperado de https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/eyJYXJwZXRhIjoidHJhbWl0ZSIzInV1aWQiOiI3Yzc0N2Y1YS1lMmM5LTQ3NTYtYWU4My05ODdmMTFIN2NINTgucGRmIn0=

Corte Constitucional del Ecuador, SENTENCIA 2737-19-EP/24 (Corte Constitucional del Ecuador 07 de marzo de 2024). Recuperado de https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcjBldGE6J3RyYW1pdGUUnLCBldWlkOic1MmQ0ODJjMi1iZjM5LTQ1NjAtYjU2NC04NDg2NTY1NGNlNmMucGRmJ30=

Duque Venegas, S. (2021). Las fórmulas de liquidación de los contratos de las 4G y el concepto de compensación adecuada por expropiación de acuerdo al derecho internacional de inversiones. *Universidad Externado de Colombia.*, 8. Recuperado de <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/3937>

García González, Y. (2017). Análisis jurídico del caso Metalclad vs los Estados Unidos Mexicanos, procedimiento arbitral sustanciado bajo el Capítulo XI del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. *Tecnológico de Monterrey*, 28-50.

García Sanipatín, L. (2021). La falta de normativa específica de expropiación de bienes inmuebles en los gobiernos parroquiales del Ecuador. *Mater's thesis*. Recuperado de <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/13987>

Granados Ortiz, J., & Pozo Cabrera, 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 de Conocimiento*, 1043-1049. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8219357>

Granda Aguilar, V., & Jara Vásquez, M. (2023). El Régimen Jurídico de la Expropiación en Ecuador. 60. Recuperado de https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-B-2023-10005700080

Guaranga Zapata, T., & Silva Barrera, E. (2023). Efectos y responsabilidad de la Administración Pública en la expropiación de bienes inmuebles. *Codigo Científico*



Revista de Investigación, 356-357. Recuperado de doi:
<https://doi.org/10.55813/gaea/ccri/v4/n1/122>

Guerra Araya, P. (2023). Propiedad privada y capitalismo: el despertar de una fuerza. *Economía y Política*, 7-21. Recuperado de
<https://www.economiaypolitica.cl/index.php/eyp/article/view/1/1>

Ivanoff Ravnensky, N. A. (2024). Atribución de responsabilidad internacional en el Derecho Internacional de las Inversiones: los TBI. *Lecciones Y Ensayos*. Recuperado de
<http://revistas.derecho.uba.ar/index.php/revistalye/article/view/2766>

Jaramillo, P. (2014). La expropiación: Su fundamento, el interés público; la contingencia de daños a que puede conducir y su correspondencia con la confiscación. *Universidad del Azuay*, 4. Recuperado de <https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/3668>

Jiménez Echeverría, A. (2025). Análisis de la institución de propiedad romana, evolución e influencia en el derecho civil guatemalteco. *Revista Diversidad Científica*, 5(1), 104. Recuperado de <https://revistadiversidad.com/index.php/revista/article/view/153/227>

Jurado Mogrovejo, P., & Montesinos Vintimilla, J. (22 de mayo de 2025). La expropiación indirecta: un desafío jurisprudencial para el Ecuador. *UDA Law Review*, 82-83. Recuperado de
<https://prisma.uazuay.edu.ec/index.php/udalawreview/article/view/928>

Lazo Guevara, Magali ; Reyes Roque, María. (30 de Agosto de 2016). Régimen Legal de Adquisición y Expropiación de Inmuebles. *Revista De Derecho Administrativo*, 243-244. Recuperado de
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/16302>

Loor Paredes, T. (2024). La Propiedad en Sede Constitucional frente a la Facultad Estatal de Expropiación. *Repositorio Uleam*. Recuperado de
<https://repositorio.uleam.edu.ec/handle/123456789/6420>

LOSNC. (2025). *De la adquisición de bienes inmuebles*. Recuperado de
<https://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/66089/1/Ley%20Org%20a%20nica%20del%20Sistema%20Nacional%20de%20Contrataci%20n%20P%20blica%20%20%28mayo%202025%29.pdf>



- Ochoa Rodriguez, G., & Santacruz Fernández, P. (2021). El Derecho al Justo Precio en el Proceso Judicial de Expropiación. 15-17. Recuperado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/11081>
- Pazmiño Malla, J., Rey Suquilanda, C., & García Arias, N. (09 de Noviembre de 2024). Expropiación del estado frente al avalúo justo que realiza la institución estatal, Santo Domingo, Ecuador. *Verdad y Derecho*, 204-205. Recuperado de doi: <https://doi.org/10.62574/exk1dr77>
- Pilco Castillo, W. (2021). El precedente constitucional y de convencionalidad en los procesos administrativos de expropiación. *Repositorio Uta*, 31-43. Recuperado de <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/31912>
- Real Academia Española. (2024). *RAE*. Recuperado de RAE: <https://dle.rae.es/expropiar>
- Salazar Gamboa, M. V. (2022). *Europa y el Feudalismo*. Trijullo. Recuperado de <https://dspace.unitru.edu.pe/server/api/core/bitstreams/3224feda-0b15-4056-b467-b4699f72596b/content>
- Vega Ponce, L. (2024). «Calixto Garmendia» y la expropiación: ¿un abuso de poder del Estado o una oportunidad de crecimiento?. *El Palmar De La Juventud*, 119-120. Recuperado de doi: <https://doi.org/10.59885/epdlj.2024.v6n9.06>

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.