



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y

ECONÓMICAS

CARRERA DE DERECHO EN LÍNEA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

TEMA:

“LA INEFICACIA DE LA NEGOCIACIÓN EN LA
DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO EN EXPROPIACIÓN DEL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: CASOS
DE ESTUDIO DEL 2023”

Trabajo de titulación previo a la obtención del título en Abogado

Línea de investigación: Desarrollo Social y del Comportamiento Humano

AUTOR:

Michelle Elizabeth Ordoñez Jacome

DIRECTOR:

Dr. José Eladio Coral

IBARRA-ECUADOR 2025



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento del Art. 144 de la Ley de Educación Superior, hago la entrega del presente trabajo a la Universidad Técnica del Norte para que sea publicado en el Repositorio Digital Institucional, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

DATOS DE CONTACTO			
CÉDULA DE IDENTIDAD:	1727321695		
APELLIDOS Y NOMBRES:	Ordoñez Jacome Michelle Elizabeth		
DIRECCIÓN:	Av Maldonado y Joaquin Gutiérrez		
EMAIL:	meordonezj@utn.edu.ec		
TELÉFONO FIJO:	0994588541	TELÉFONO MÓVIL:	0994588541

DATOS DE LA OBRA	
TÍTULO:	LA INEFICACIA DE LA NEGOCIACIÓN EN LA DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO EN EXPROPIACION DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: CASOS DE ESTUDIO DEL 2023.
AUTOR (ES):	Michelle Elizabeth Ordoñez Jacome
FECHA: DD/MM/AAAA	18/09/2025
SOLO PARA TRABAJOS DE GRADO	
PROGRAMA:	<input checked="" type="checkbox"/> PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO
TITULO POR EL QUE OPTA:	Abogada de la República del Ecuador
ASESOR /DIRECTOR:	Dr. José Eladio coral

2. CONSTANCIAS

El autor (es) manifiesta (n) que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto, la obra es original y que es (son) el (los) titular (es) de los derechos patrimoniales, por lo que asume (n) la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá (n) en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 18 días del mes de septiembre de 2025

EL AUTOR:



Firmado electrónicamente por:
**MICHELLE ELIZABETH
ORDONEZ JACOME**
Validar únicamente con FirmaEC

Michelle Elizabeth Ordoñez Jacome

CERTIFICACIÓN DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTERGRACIÓN CURRICULAR

Ibarra, 03 de julio de 2025

Dr. José Eladio Coral

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

CERTIFICA:

Haber revisado el presente informe final del trabajo de Integración Curricular, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Universidad Técnica del Norte; en consecuencia, autorizo su presentación para los fines legales pertinentes.



Firmado electrónicamente por:
JOSE ELADIO CORAL

Validez únicamente con FirmaDC

(f) Dr. José Eladio Coral
C.C.: 1000760932

PROBACIÓN DEL COMITÉ CALIFICADOR

El Comité Calificado del trabajo de Integración Curricular “**LA INEFICACIA DE LA NEGOCIACIÓN EN LA DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO EN EXPROPIACIÓN DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: CASOS ESTUDIO DEL 2023**” elaborado por Michelle Elizabeth Ordoñez Jácome, previo a la obtención del título de Abogada de la República del Ecuador, aprueba el presente informe de investigación en nombre de la Universidad Técnica del Norte:



Firmado electrónicamente por:
JOSE ELADIO CORAL
Validar únicamente con FirmaEC

(f): Dr. José Eladio Coral

C.C.: 1000760932

**FRANCISCO
XAVIER ALARCON
ESPINOSA**

Firmado digitalmente
por FRANCISCO XAVIER
ALARCON ESPINOSA
Fecha: 2025.07.31
19:18:03 -05'00'

(f): Dr. PhD. Francisco Xavier Alarcón Espinosa

C.C.: 1001995594

DEDICATORIA

Ofrezco este trabajo de grado a Dios, por haberme brindado la fortaleza, la sabiduría y la luz necesarias en cada paso de este camino académico. A mi querida familia, que ha
incondicional.

De manera muy especial, dedico este logro a mis hermanos Evelyn, Estef, Stalin quien ha sido un pilar fundamental en mi vida universitaria. Gracias por sus palabras de aliento, por motivarme siempre a dar lo mejor de mí y por recordarme que los sueños se alcanzan con esfuerzo y perseverancia.

A mi amada hija Elizabeth, a quien amo con todo mi corazón. Tu vida ha transcurrido paralela a mis años de estudio, y en cada etapa de esta hermosa carrera fuiste mi mayor inspiración. Este triunfo también es tuyo, porque me impulsaste a seguir adelante con la esperanza de darte un futuro lleno de amor y oportunidades.

Este logro es de ustedes, porque sin su apoyo no habría sido posible.

AGRADECIMIENTO

A mis padres, por su amor incondicional, por estar presentes en cada paso de mi vida y por brindarme siempre su apoyo en todos los aspectos. Su esfuerzo, sacrificio y dedicación han sido el pilar sobre el cual se edifican mis logros, y a ustedes debo gran parte de este camino recorrido.

A mi esposo, por su comprensión, paciencia y compañía durante este proceso académico. Gracias por ser mi motivación constante, por alentarme en los momentos más difíciles y por confiar en mis capacidades para alcanzar esta meta.

A la Universidad Técnica del Norte, por haberme brindado un espacio académico de calidad, donde adquirí no solo conocimientos, sino también valores de responsabilidad y compromiso. Mi gratitud se extiende a los docentes que, con su rigor académico y su dedicación, me ayudaron a crecer como profesional y como persona.

A mis compañeros de estudio, con quienes compartí experiencias, esfuerzos y sueños, construyendo juntos un camino lleno de aprendizajes y amistades que quedarán para siempre en mi memoria.

Finalmente, agradezco a mi tutor y asesor de tesis, cuya guía, paciencia y experiencia fueron fundamentales para que este trabajo se realice con claridad y firmeza metodológica.

Este logro no es solo mío, sino también de todas aquellas personas que caminaron conmigo en este proceso.

RESUMEN

La presente investigación analiza el proceso de negociación para la determinación del justo precio en las expropiaciones realizadas por el GAD Metropolitano de Quito durante el año 2023. Se parte del análisis jurídico, doctrinario y empírico de casos de estudios seleccionados y representativos, con la finalidad de identificar los retos o desafíos normativos, institucionales y sociales que repercuten en la percepción de la eficacia del proceso de negociación. La metodología utilizada corresponde a un enfoque con predominancia cualitativa por la técnica aplicada de la encuesta a la muestra de interés del análisis documental compaginado con el estudio de caso por medio del análisis de actas de negociación publicadas por el EMGIRS en el repositorio digital municipal y con un complemento de análisis estadístico descriptivo referencial correlacionado con la aplicación de encuestas a pobladores de zonas donde sucedieron los casos seleccionados de expropiación. Los resultados obtenidos evidenciaron inferencias sobre un alto grado de desconocimiento, escasa transparencia, poca flexibilidad en el cálculo del justo precio y una limitada participación ciudadana a lo largo del proceso. Finalmente, se proponen reformas normativas y mejoras en los procedimientos administrativos para mejorar la comunicación y socialización de la negociación, compensación, expropiación y de los derechos sobre la propiedad.

Palabras clave: Expropiación, indemnización, justo precio, avalúo catastral, transparencia, predio, negociación.

ABSTRACT

This research analyzes the negotiation process for determining fair compensation in expropriations carried out by the Metropolitan GAD of Quito during the year 2023. It begins with a legal, doctrinal, and empirical analysis of selected and representative case studies, with the aim of identifying regulatory, institutional, and social challenges that influence the perceived effectiveness of the negotiation process. The methodology used follows a predominantly qualitative approach, applying survey techniques to the target sample and combining document analysis with case studies through the review of negotiation records published by EMGIRS in the municipal digital repository. This is complemented by a descriptive statistical analysis correlated with surveys conducted among residents of areas where the selected expropriation cases took place. The findings revealed inferences of a high degree of public unawareness, limited transparency, inflexibility in the calculation of fair compensation, and minimal citizen participation throughout the process. Finally, the study proposes legal reforms and improvements in administrative procedures to enhance communication and public awareness regarding negotiation, compensation, expropriation, and property rights.

Keywords: Expropriation, compensation, fair price, cadastral appraisal, transparency, property, negotiation.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

TÍTULOS	Pág.
INTRODUCCIÓN	1
EL PROBLEMA	5
Problema de Investigación	5
Formulación del problema	9
ANTECEDENTES	9
Justificación	15
Objetivo general	18
Objetivos específicos	18
Hipótesis o preguntas de investigación	19
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO	20
1.1 MARCO CONCEPTUAL Y JURÍDICO	20
1.2 LA EXPROPIACIÓN	22
1.3 EL JUSTO PRECIO	25
1.3.1 Normativa aplicable	25
1.3.2 Determinación del justo precio	28
1.3.3 El justo precio en la expropiación de bienes inmuebles	29
1.3.4 Factores para la ineficacia de la negociación del justo precio	32
1.4 LA NEGOCIACIÓN	33
1.4.1 La Negociación en el contexto público	33
1.4.2 Principios en la negociación de expropiaciones	35
1.5 PROCESO DE EXPROPIACIÓN EN EL GAD METROPOLITANO DE QUITO	36
1.6 ANÁLISIS COMPARATIVO DE CASOS DE EXPROPIACIÓN	39
CAPÍTULO II: MATERIALES Y MÉTODOS (METODOLÓGIA)	44
2.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	44
2.1.1 Estudio de caso	44
2.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN	45
2.2.1 Cualitativa	45
2.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN	46
2.3.1 Descriptivo	46
2.4 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	46
2.4.1 MÉTODOS DEL NIVEL EMPÍRICO	46
2.4.1.1 Análisis documental	46

2.4.2 TÉCNICA	48
2.4.2.1 Encuesta	48
2.4.3 INSTRUMENTO	49
2.4.3.2 Cuestionario	49
2.5 MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	50
2.6 PARTICIPANTES (POBLACIÓN Y MUESTRA)	51
2.6.1 Población	51
2.6.2 Muestra	52
2.6.3 Muestra de la encuesta	53
2.6.4 Justificación de aplicación de la encuesta al grupo focal seleccionado	54
2.7 PROCEDIMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	55
CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN	56
3.1 Análisis e interpretación de los datos obtenidos a través de la encuesta	56
3.1.1 Análisis inferencial por variable	59
CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	64
4.1 CONCLUSIONES	64
4.1.7 Ausencia de transparencia y participación ciudadana en la etapa de negociación	64
4.1.2 Fijación del justo precio no refleja criterios proporcionales al valor real del bien	64
4.1.3 Cálculo interno del avalúo genera una percepción de imparcialidad del sistema de valoración	64
4.1.4 Impactos sociales y económicos no considerados en la compensación	65
4.1.5 Fractura de la confianza en la gestión expropiatoria del GAD Metropolitano de Quito	65
4.2 RECOMENDACIONES	66
4.2.1 Establecer protocolos de socialización	66
4.2.2 Institucionalizar la valoración con garantías	66
4.2.3 Reforma legal para incorporar criterios para la indemnización	66
4.2.4 Implementar plataformas de participación y veeduría ciudadana	66
4.2.5 Fortalecer el enfoque humanista en los funcionarios municipales	66
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	68
ANEXOS	73
Anexo 1	74
Cuestionario de la encuesta	74
Fotografía aplicación de la encuesta	76

ÍNDICE DE TABLAS

Título	Pág.
Tabla 1. Características de los casos de estudio 2023.	39
Tabla 2. Características del caso de estudio 2021.	40
Tabla 3. Matriz de operacionalización de variables.	51
Tabla 4. Análisis estadístico descriptivo - inferencial.	57

ÍNDICE DE FIGURAS

Título	Pág.
Figura 1. Percepción ciudadana sobre la expropiación por parte del GAD de Quito.	59

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Título	Pág.
Gráfico 1. APLICACIÓN ENCUESTA.	76
Gráfico 2. APLICACIÓN RESPUESTAS ENCUESTA.	76

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

ABREVIATURA	SIGNIFICADO
COA	Código Orgánico Administrativo (2017)
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010)
CRE	Constitución de la República del Ecuador (2008)
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
EMGIRS	Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos
GADM	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
LOGJCC	Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (2009)
LOSNCP	Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008)

INTRODUCCIÓN

Los procesos de expropiación actualmente son considerados una herramienta útil para viabilizar proyectos de desarrollo urbanístico que son planificados desde los gobiernos municipales. No obstante, al ser implementados en la práctica enfrentan desafíos considerables en lo que refiere al nivel de confianza, el ejercicio de los derechos de los propietarios, la confusión en la aplicación de la norma y el desconocimiento de la ciudadanía sobre estos procesos municipales.

Para enfrentar estos desafíos se encuentran principios rectores como el de transparencia, igualdad, equidad y justo precio. Estos brindan apoyo a los procesos de expropiación con el fin de respaldar el sistema administrativo de los gobiernos autónomos descentralizados y, a su vez, asegurar que en el marco de su ejercicio prevalezca la participación ciudadana, la igualdad, la transparencia, el trato justo y el equilibrio económico.

El objeto de las expropiaciones es impulsar el desarrollo y el avance de la sociedad, por medio de obras o proyectos que aseguren una mejor vida urbanística y con perspectiva en el interés social. Por esa razón, es indispensable evaluar este tipo de procesos municipales para obtener el real sentido de su aplicación y constatar que se encuentren debidamente establecidos y ejecutados conforme los principios atinentes, en el marco de respeto, el carácter legal y el ejercicio de los derechos.

En el GAD Metropolitano de Quito, los procesos de expropiación tienen un rol importante en el contexto ciudadano, debido al impacto en los aspectos económicos, sociales, políticos y generacionales. Bajo esa línea de argumentos, durante el periodo del año 2023 se llevaron a cabo varios proyectos municipales para el desarrollo urbanístico

de la ciudad, que requirieron llevarse a cabo mediante la expropiación de predios ubicados en las zonas de interés.

El resultado final de la expropiación de predios es la adquisición de propiedades privadas en donde se requiere la utilización de procesos de negociación, con instrumentos y mecanismos legales conexos. Por tal motivo, los casos de estudio del año 2023 son fuente de información para estudiar a fondo la metodología empleada, la sustentación teórica - legal aplicable y, a su vez, para identificar desafíos en la negociación.

El proceso de negociación es importante para la determinación del justo precio en los casos de expropiación, debido a que permite resolver conflictos o controversias de manera extrajudicial con un enfoque justo para las partes, la cual puede verse comprometida por una mala aplicación de la norma, la inobservancia de principios, la falta de información y el choque de intereses entre las partes.

De hecho, una vez culminado el proceso de negociación junto con los acuerdos alcanzados, se puede identificar las decisiones, posiciones, pronunciamientos y acuerdos que tuvieron lugar en el caso, lo cual influye en la percepción de los ciudadanos en la justicia, transparencia, equidad y participación de los procesos de expropiación. Para efectos de comprensión, es necesario tomar en cuenta el nivel de influencia de la negociación para el cierre y resultado de los procesos, con lo cual, se puede desarrollar cambios y mejoras para el beneficio de las partes.

La negociación es considerada como un medio alternativo de solución de conflictos de carácter extrajudicial con un papel importante dentro de los procesos expropiatorios, específicamente para la determinación del justo precio por un equilibrio y armonía entre los intereses de las partes. En el escenario del diario vivir de la ciudad de

Quito, cada una de las expropiaciones tiene por objeto el desarrollo urbano, el establecimiento y la construcción de proyectos municipales.

No obstante, las expropiaciones a veces provocan la manifestación del choque de intereses respecto al valor catastral a tomarse en cuenta y con ello las expectativas, criterios, creencias o nexos de los propietarios repercuten en el proceso. Ese conflicto de intereses es lo que orienta al desarrollo de la presente investigación enfocada en el estudio de casos aleatorios de expropiación, llevados a cabo en el año 2023 y poder evaluar el procedimiento, fundamentación, negociación y acuerdos alcanzados.

De igual manera, se identifica a la variable del justo precio, como un aspecto necesario para la determinación económica correspondiente al valor real del predio objeto de expropiación. El justo precio es equivalente al cumplimiento de los derechos que en estos procesos convergen. En la normativa legal ecuatoriana se establecen los parámetros para llevar a cabo la expropiación conforme a derecho.

Pese a la justificación jurídica, normativa y legal en el contexto ecuatoriano e internacional, se han manifestado contradicciones en la aplicación de lineamientos para su ejecución. Aunque, en la Constitución de la República del Ecuador (2008), COOTAD (2010), el COA (2017) y la LOSNCP (2008) establezcan lineamientos, parámetros y aclaraciones, las reformas que han incluido el cambio de normativa aplicable han generado dudas, contradicciones, inconformidades y desconocimiento.

En correspondencia con lo manifestado, es importante mencionar lo que establece la norma suprema ecuatoriana que apertura a leyes y normas para versar lineamientos sobre la expropiación y justo precio. Es por ello que, la Constitución de la República del Ecuador (2008) establece dentro del artículo 323 que:

Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Por tal motivo, se ha dictado jurisprudencia conforme a los casos que llegaron a las instancias de Corte, con el fin de aclarar y complementar lineamientos normativos para lograr desarrollar procesos expropiatorios que garanticen el respeto de los derechos y reafirmen la legitimidad de la expropiación. Entonces, las partes participantes obtendrán una valoración justa y conforme a la ley. En esta investigación se presenta el análisis de la sentencia No. 2-14-IN/21, la Corte Constitucional en el apartado de independencia judicial detalla en el inciso noventa que:

Se debe considerar que, de la fijación del valor del catastro, se desprenden obligaciones tributarias y no tributarias. Es la propia ley la que ha previsto el camino para fijar límites a los posibles abusos que puedan existir al momento de determinar el incremento de la plusvalía sobre ciertos bienes (p. 16).

Del análisis de esta sentencia se puede dilucidar que el caso que se conoció en Corte no puso en disputa el daño emergente que en esta investigación se detalla como necesario a incluirse en la determinación del avalúo catastral para el justo precio. Incluso, menciona que este aspecto ya fue derogado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008).

Se ha concentrado en el examen analítico de la negociación en la determinación del justo precio en las expropiaciones realizadas por el GAD Metropolitano de Quito y cómo se ha generado la percepción ciudadana de ineficaz. Para lo cual, se ha tomado

como objeto de estudio casos de importancia del año 2023, con un análisis acompañado de una modalidad cualitativa y con un enfoque descriptivo para que el tratamiento de la información provea de datos científicos que enriquezcan la investigación.

La finalidad es lograr identificar mejores prácticas y subsanar falencias en los procesos que pueden llegar a impedir que se culmine satisfactoriamente la fase de negociación, evitando el calificativo de ineficaz y poder contribuir ampliamente a la comunidad educativa, científica, legal y sobre todo a la ciudadanía.

EL PROBLEMA

Problema de Investigación

Las expropiaciones en el proceso de expansión urbanística de Quito van de la mano con el desarrollo de proyectos de interés público y social, que han adquirido relevancia y, por ende, se ha pronunciado la necesidad de llevarla a cabo. Pese a ser una herramienta para el desarrollo de estos proyectos y que, busca satisfacer los intereses de las partes en el marco del cumplimiento de los derechos, se presentan conflictos en su desarrollo, ejecución y aplicación.

Los conflictos son principalmente disputas de intereses entre las autoridades del GAD Metropolitano de Quito y los propietarios de los predios. Se identifican, además, diferencias de criterio en la determinación del justo precio al no existir acuerdos entre las partes, originando percepciones sobre injusticia, arbitrariedad, falta de transparencia y la vulneración de los derechos como propietarios.

El GAD Metropolitano de Quito, un órgano de gobierno con la facultad y competencia suficiente para impulsar los procesos de expropiación, ha enfrentado obstáculos y desafíos en el normal curso de estos procesos. Por ende, se ha puesto en manifiesto la necesidad de desarrollar nuevos mecanismos de participación y

socialización, así como el ajustar los procedimientos que ha empleado para llevarlos a cabo.

Sin embargo, el ajuste y desarrollo de dichos mecanismos debe complementarse con una mejor sustentación normativa, que sea sujeta de cambios y mejoras para evitar ambigüedades, dudas y errores en la aplicación de la norma. Todas estas acciones tienen el objeto de asegurar un trato equitativo y justo a todos los ciudadanos que participen en las expropiaciones.

Necesidad que surge por la aplicación de metodologías de avalúo contradictorias para el criterio de los ciudadanos, pues han considerado que no son idóneas para satisfacer sus requerimientos, respetar sus derechos y establecer un valor justo, dando como resultado actas de imposibilidad de negociación y acuerdo. La falta de colaboración y la desconfianza en el proceso, provoca una transición a la instancia de la vía judicial, que al final alarga el proceso y genera gastos adicionales.

Con esta cadena de razonamientos, la negociación se identifica como un mecanismo extrajudicial ideal para reducir las disputas, diferencias y conflictos, para alcanzar acuerdos satisfactorios entre ambas partes. Pero, la ineficacia latente de la negociación responde a la presencia de elementos de interés relacionados con la expropiación, como la transparencia, el justo precio, la participación ciudadana, las redes de información y la equidad que no son debidamente socializados a la ciudadanía.

A su vez, la propuesta económica ofertada no tiene la relevancia adecuada, pues al final esta resulta ser un factor que no se toma en cuenta y que debería dada su importancia para lograr un acuerdo. Por tal motivo, se han generado retos en los procesos de negociación para el ejercicio de las expropiaciones del GAD Metropolitano, poniendo

en evidencia la urgencia de realizar estudios de casos para poder identificar las falencias en la determinación del justo precio dentro de la negociación.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La teoría, la jurisprudencia y la normativa que versa sobre la expropiación establecen lineamientos técnicos, principios, normas y enfoques para el ejercicio dentro de la negociación. Sin embargo, a la práctica el cumplimiento de estos parámetros ha generado conflictos entre el GAD Metropolitano de Quito y los propietarios de los predios objeto de expropiación.

Esta investigación establece como problema la ineficacia de la negociación en de procesos de expropiación por contradicción de la norma. Pues, contraviene a la naturaleza de la negociación como un MASC dentro de procedimientos expropiatorios, dando como resultado la materialización de disputas, conflictos, percepciones negativas y juicios desfavorables hacia el GAD, la negociación y la expropiación, lo cual, dificulta alcanzar acuerdos satisfactorios y determinar un justo precio validado por los participantes.

Esta problemática afecta directamente a los aspectos de legalidad, veracidad, transparencia, coherencia, concordancia y diligencia de los procesos expropiatorios, provocando la dilatación tanto del cierre del proceso como de la ejecución de los proyectos urbanísticos de interés público para el desarrollo social y comunitario, afectando a directamente a la ciudadanía y la gestión del GAD Metropolitano de Quito.

En la actualidad, las metodologías de valoración catastral utilizadas en las expropiaciones en el Ecuador, evidencian ambigüedades, contradicciones y limitaciones legales para su aplicación. De hecho, dentro de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) se observan articulados que determinan el valor referencial a pagarse por compensación en estos procesos, en donde, dicho valoración únicamente

toma como base a los fundamentos de los avalúos catastrales que tiene una vigencia de dos años para uso referencial, esto conforme lo dictaminado en esta normativa.

En la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) dentro del artículo 58.1 que habla sobre la negociación y precio, se determina que:

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario (...)

Conforme a lo citado, se visibiliza que la ley en el territorio ecuatoriano determina el valor que debe determinarse en la expropiación y que no debe superar más del diez por ciento del avalúo registrado. Con ello se busca evitar sobrevaloraciones que afecten al presupuesto de la municipalidad para el proyecto, pero, este precepto imposibilita establecer un valor justo cuando existen otros parámetros que se deberían considerar.

No obstante, dentro de esa valoración catastral referencial, no se toman en cuenta otros factores como el tiempo de propiedad, la plusvalía, las últimas mejoras realizadas bajo la administración del propietario. Con lo expuesto se debe mencionar que esa inobservancia ha provocado malestar en los propietarios y con ello sentimientos o percepciones de arbitrariedad, poca apertura a la opinión y escasa participación en los procesos de expropiación.

En resumen, dentro de las expropiaciones en la realidad efectivamente consta la ejecución del proceso de negociación como aquel que permite llegar a un acuerdo sobre el valor a cancelarse al propietario en calidad de indemnización sobre la base de lo

establecido en el avalúo catastral y qué se acompaña con un 10% adicional del monto determinado. En donde ese porcentaje en el contexto municipal suele ser expresado como un incentivo para el cierre de los acuerdos.

Formulación del problema

¿Cómo influye el proceso de negociación en la determinación del justo precio en las expropiaciones realizadas por el GAD Metropolitano de Quito, y de qué manera el estudio de casos del año 2023 permite identificar las deficiencias estructurales a nivel institucional, regulatorio y legal que afectan la confianza ciudadanía y limitan la garantía de un justo precio para los propietarios?

ANTECEDENTES

La expropiación es vista como una figura o instrumento en el Derecho con una considerable connotación histórica en el Ecuador y el mundo. La expropiación desde la época de *La República* ha sido utilizada con una finalidad y es la de encaminar a la sociedad hacia el bienestar social, el interés público y el desarrollo urbanístico. La evolución de la expropiación ha tenido lugar conforme se instauraron los derechos de propiedad y el de una compensación justa, lo que hoy se conoce como justo precio.

Esta figura se conforma de diversos elementos jurídicos como los principios rectores. Dentro de esos principios destacan la transparencia, el justo precio, la equidad, solo por mencionar algunos principios que la conforman. Estos deben ser observados en cada proceso expropiatorio, de hecho, dentro del artículo 447 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010) se establece el procedimiento para la declaratoria de utilidad pública determina que:

Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la

declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. (...)

De acuerdo con la norma constitucional se debe cumplir aspectos como la determinación coherente y justificada de la declaratoria de utilidad pública o interés social, observando siempre los derechos de propiedad conexos al justo precio. De manera análoga, en la indemnización se correlacionan artículos de toda la normativa legal ecuatoriana, como resultado de una larga transición histórica en la búsqueda de garantizar el cumplimiento de derechos sobre la propiedad y asegurar el desarrollo de la sociedad.

Bajo este contexto, anteriormente el Código de Procedimiento Civil (2005) era la norma legal encargada de orientar los procesos de expropiación dentro de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Este código establecía pautas para orientar al juzgador hacia su dictamen, como la determinación del valor del predio mediante cálculos técnicos respecto a nociones como el coste comercial, la plusvalía del sector o las mejoras realizadas.

No obstante, al derogarse este código la expropiación y la determinación del justo precio pasaron a determinarse bajo el Código Orgánico de Organización Territorial (2009) y luego bajo la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) principalmente, en donde, se causaron confusiones en la aplicación de la norma ateniendo en lo que compete la materia de derecho, generando la necesidad de emitirse jurisprudencia por parte de la Corte para aclarar dudas y contradicciones.

En la actualidad, se trata de un trabajo complejo para el gobierno central para que sus órganos estatales tengan suficiente potestad para intervenir en el derecho a la propiedad privada, por tal motivo, las directrices en las que deben basar su actuar son

aquellas que compaginan con los principios orientados a garantizar la transparencia, equidad, participación y justo precio. Estos actos tienen el fin de garantizar y velar por el estado de derechos y justicia del Ecuador, en donde, los procedimientos municipales se enmarquen a la norma y desarrollen mecanismos inclusivos.

La Corte Constitucional del Ecuador ha expedido pronunciamientos vinculantes que, para la presente investigación, realzan el carácter contradictorio de las normas que encaminan a una valoración de negociación ineficaz en las expropiaciones. Desde este enfoque, se plantea que: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes" (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 1135-15-EP/21, 2021, p. 3, citando el Art. 82 de la Constitución).

Estas características que engloban el derecho a la seguridad jurídica confirman la existen de parámetros normativos para asegurar el derecho de las partes. Sin embargo, la realidad normativa que versa sobre las leyes ecuatorianas expone una contradicción entre leyes que se ha puesto en manifiesto a lo largo de esta investigación, específicamente, entre el COOTAD (2010) y la LOSNCP (2008).

Esta discordancia normativa pone en evidencia la creciente necesidad de transparentar los procesos expropiatorios a nivel nacional, considerando que cada GAD del Ecuador base sus prácticas conforme a ley. Por lo cual, ante la antítesis constante entre las normas sobre los procesos expropiatorios es menester aclarar y esclarecer el debido proceso a las partes sobre la cual recae la expropiación del bien inmueble objeto de negociación.

En el Ecuador, los procesos de expropiación se rigen y ejecutan bajo el mismo cuerpo normativo, con la finalidad de asegurar la transparencia y lo justo en cada caso sin

distinción alguna. En la ciudad de Quito, estos procesos han tomado protagonismo al ser una herramienta que permite llevar a cabo proyectos de desarrollo urbanístico, debido a que en el sector de interés se ha observado predios que se consideran de utilidad pública o interés social.

El objeto del desarrollo urbanístico nace ante la necesidad de viabilizar y llevar a cabo proyectos de crecimiento, ampliación y mejoras en la capital. Por tal razón, se observa un uso más frecuente de la expropiación como un mecanismo idóneo para la ejecución de este tipo de proyectos, de ahí la preferencia por la utilización de este procedimiento.

De hecho, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010) el cuarto inciso del artículo 447 dictamina: “Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.” Con lo cual se da por sentado que la norma expresamente detalla el procedimiento a seguirse para la determinación del justo precio.

En definitiva, el complemento normativo legal tiene ambigüedades, debido a que, apearse a lo que establece la norma representa una herramienta compleja para los ciudadanos. El criterio ciudadano dificulta la tarea de negociar, pues la perspectiva sobre la transparencia, participación, negociación y la determinación del justo precio, son aspectos que les genera desconfianza. Lo cual, es producto de los precedentes en su entorno social y la poca familiaridad sobre la negociación.

Por lo expuesto, se observa la necesidad de ayudar a mejorar la percepción de los ciudadanos sobre la expropiación y la negociación. El desconocimiento ha jugado un papel importante en el alto nivel de desconfianza, por lo cual, el índice de aceptación

ciudadana respecto de la expropiación ha experimentado un descenso gradual. Simultáneamente se han generado ideas de arbitrariedad, abuso, engaño y rechazo hacia la municipalidad.

En lo que refiere al principio de independencia judicial — importante aspecto dentro del proceso de negociación para la determinación del justo precio, a fin de que esta se lleve a cabo de manera fructífera y se evite acudir a la instancia del contencioso administrativo—, la Corte Constitucional del Ecuador (2021), en la sentencia No. 2-14-IN/21 y acumulado, determina de manera vinculante que: “La valoración del justo precio basada en el avalúo catastral no irrespeta la independencia judicial, sino que proporciona información técnica para la decisión judicial” (Corte Constitucional del Ecuador, 2021, p. 90).

Se entiende que el cálculo del justo precio se da en torno a nociones y aspectos técnicos que constan dentro del avalúo catastral del predio, con lo cual, en lo que refiere a la independencia judicial, no se la irrespetaría, sino que, por el contrario, se la complementarían de otros parámetros valorativos provenientes de fuentes fidedignas para el establecimiento de una decisión judicial, de ser el caso.

Es importante entender cómo se determina el justo precio, los parámetros de la norma jurídica y los aspectos técnicos en los que se basan los especialistas. Dichos criterios, son esenciales para calcular el valor de un predio. Su relevancia radica en que fueron establecidos bajo la tutela de principios rectores como el justo precio y la transparencia.

En la doctrina, diferentes juristas han desarrollado estudios sobre la evaluación, cálculo y determinación del justo precio. Los criterios de cada autor tienen un punto en

común, indicando que es un procedimiento de alta criticidad. Para tal efecto, el autor Santacruz (2021) afirma conclusivamente en su investigación que:

Y por último, esta indemnización debe ser previa, puesto que se trata de un requisito indispensable para que se produzca la transferencia de dominio y además supone una garantía para el administrado frente a las actuaciones arbitrarias que podría tomar la Administración Pública en caso de que dicho requisito no existiera, puesto que no podría quedar al arbitrio de la administración abonar el valor de manera posterior a la ocupación del bien.

En virtud de lo anterior, se puede apreciar una definición aproximada sobre la determinación del justo precio efectuada en los procesos municipales. A su vez, es posible establecer su objeto identificado como la garantía para los propietarios de los predios de la existencia de un proceso justo y transparente con parámetros técnicos acordes al valor predial.

No obstante, la conceptualización llevada a la práctica genera problemáticas y contradicciones en el proceso de determinación del justo precio. La dificultad radica en desafíos como la confusión normativa entre el COOTAD (2010), el COA (2017) y la LOSNCP (2008), la influencia de intereses particulares, los apegos sentimentales, la poca discusión y socialización, la neutralidad de criterios, la información escasa y la coherencia en la justificación para la determinación del valor.

Ante el resultado de la contrariedad entre las normas, se presenta la necesidad de esclarecer las diferentes dudas y discordancias. Mediante el desarrollo de un marco legal debidamente reformado, más amplio y completo, con el fin de evitar dentro de los procesos expropiatorios confusiones, deficiencias o mala aplicación de la ley.

Es decir, comprender cada uno de los aspectos que conforman el proceso de expropiación para facilitar el entendimiento, partiendo de las autoridades administrativas, funcionarios municipales, partes intervinientes y el resto de la ciudadanía. Esto encaminará al ejercicio de los derechos y de las obligaciones dentro de estos procesos.

Justificación

La relevancia de esta investigación radica en el aumento en el número de expropiaciones en la ciudad de Quito y la necesidad de asegurar que estos procesos se realicen de manera justa, transparente y eficiente. La negociación se presenta como una herramienta esencial para equilibrar los derechos de los propietarios con los intereses públicos, facilitando la ejecución de proyectos necesarios sin comprometer la confianza ciudadana en las instituciones.

La presente investigación es particularmente significativa porque aborda una problemática jurídica y social que impacta directamente en la confianza de la ciudadanía en las instituciones. El respeto al principio de justo precio no solo protege el derecho de propiedad, sino que también contribuye al desarrollo urbano de forma equilibrada. Evaluar los procesos de negociación permite identificar deficiencias y proponer mejoras que fortalezcan el marco legal y administrativo vigente, asegurando que los propietarios afectados reciban una compensación justa y adecuada.

Desde un enfoque académico, el estudio contribuye al análisis jurídico y práctico de los procesos expropiatorios en Ecuador, un área que carece de investigaciones específicas sobre la negociación como mecanismo central. Además, los resultados pueden servir como base para esclarecer las contradicciones normativas y fomentar procedimientos más equitativos en contextos similares.

Para lo cual, dentro de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (2009) artículo 3 sobre los métodos y reglas de interpretación constitucional numeral 1 que habla de las reglas de solución de antinomias, se dictamina que: “Cuando existan contradicciones entre normas jurídicas, se aplicará la competente, la jerárquicamente superior, la especial, o la posterior”.

Resulta entonces que, la ley establece una guía fundamental a la cual apearse cuando existen contradicciones fundamentales, en este sentido aplicable al procedimiento de la expropiación. Tomando en cuenta que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) es una norma que necesita ser actualizada y reformada, que se contradice con la Constitución y con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización es preciso aplicar la jerárquicamente superior para poder determinar la negociación del precio con base en un avalúo catastral.

Por tal motivo, es preciso la apertura de la aplicación de esta norma para que se tomen en cuenta los principios rectores que priman en la expropiación y negociación y los derechos respecto a la propiedad que están sujetos al carácter jurídico y legal de estos procedimientos municipales. Con la finalidad, de asegurar un proceso justo, transparente, legal y adecuado para las partes.

En el ámbito social, esta investigación busca ayudar a construir un marco de confianza entre los ciudadanos y las autoridades, promoviendo un entendimiento mutuo que minimice los conflictos en futuros procesos de expropiación. Las recomendaciones derivadas del análisis podrían también fortalecer las capacidades del GAD Metropolitano de Quito en la gestión de expropiaciones, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con los derechos de la propiedad.

Para poder determinar una aproximación de la definición de propiedad, se debe ser referencia a lo que define el Código Civil (2005) sobre lo que delimita como norma en el título ii que habla sobre el dominio dentro del artículo 599 establece: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social (...)”. Lo que permite inferir que la propiedad y el derecho a la misma se presenta en la normativa legal ecuatoriana como un derecho de carácter real por tratarse de un bien inmueble físico y, por ende, proceder con acciones de ánimo y dueño.

Además, este estudio tiene el potencial de impactar significativamente en la formación de profesionales del derecho, urbanismo y políticas públicas, al ofrecer herramientas teóricas y prácticas para abordar los desafíos asociados a las expropiaciones. Al examinar en profundidad los casos se podrían identificar buenas prácticas, además, se espera que esta investigación sirva como referencia para futuros trabajos académicos y como guía para una reforma con una perspectiva más inclusiva y participativa.

Finalmente, la investigación también busca sensibilizar a la sociedad sobre la importancia de equilibrar el desarrollo urbano con la protección de los derechos individuales, destacando el papel de la negociación como un mecanismo que puede reducir tensiones y garantizar un proceso más democrático y consensuado. Se espera que los hallazgos contribuyan a un diálogo constructivo entre todos los actores involucrados, fortaleciendo así la gobernanza y legitimidad de las decisiones públicas en materia de expropiación.

Objetivo general

Analizar el proceso de negociación en la determinación del justo precio en las expropiaciones del GAD Metropolitano de Quito, con base en casos de estudio del año 2023 para identificar posibles limitaciones y destacar áreas de mejora.

Objetivos específicos

1. Describir el marco jurídico aplicable a los procesos de expropiación municipal y la fijación del justo precio en el Ecuador.
2. Identificar los principales retos y conflictos que surgen en el actuar administrativo en la fase negociación entre las partes intervienen con base en los casos seleccionados.
3. Analizar las percepciones ciudadanas sobre aspectos como el valor recibido, transparencia, participación ciudadana y efectividad del proceso de negociación en los casos seleccionados.

Hipótesis o preguntas de investigación

Pregunta general:

¿Hasta qué punto el proceso de negociación del GAD Metropolitano de Quito asegura un justo precio y una participación efectiva de los propietarios afectados en las expropiaciones realizadas durante 2023?

Preguntas específicas:

Marco normativo y definición de justicia:

¿Qué normativa legal rige para la determinación del "justo precio" en los casos de expropiación, y cómo se interpreta el criterio de "justicia" en este contexto?

Actuación del GAD Metropolitano de Quito:

¿Cómo ha actuado el GAD Metropolitano de Quito en la etapa de negociación del justo precio en los casos analizados?

Percepción de los propietarios expropiados:

¿Qué percepción tienen los propietarios afectados sobre la equidad, transparencia y participación ciudadana en el proceso de negociación?

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1 MARCO CONCEPTUAL

La relación triangular que sustenta la expropiación, la negociación y el justo precio es el pilar que justifica el desarrollo del marco conceptual. Para el presente estudio investigativo conjuntamente con el hilo conductor de los argumentos teóricos basados en la normativa legal ecuatoriana, se pueden dimensionar lineamientos o conceptualizaciones de parámetros limitantes.

En términos precisos, el derecho a la propiedad privada refiere constitucionalmente a su reconocimiento y legalidad, el cual, puede ser objeto de limitaciones cuándo se le reconozca u atribuya la connotación de interés o utilidad pública de carácter social. Del mismo modo, Garzón (2021) teoriza que: “La expropiación administrativa es por tanto un trámite que se adelanta por una necesidad puntual del Estado que se supone es general, esto es, de “utilidad pública” o “interés social” (p. 16).

Esta postura teórica refuerza la idea de que a partir de ello se establecen y determinan las competencias que se confirieron a los GADs en relación con la limitación del derecho a la propiedad privada que se pone en manifiesto durante un proceso expropiatorio donde se configuren parámetros, lineamientos y plazos para que este proceso municipal con el fin adecuar el actuar conforme a derecho.

En consonancia con dicha argumentación, en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) presenta articulados conexos con el fin de complementar los lineamientos y parámetros utilizados para determinar el valor, conforme al avalúo catastral y los criterios para la declaratoria de utilidad público, con ello se procede al uso y gestión de la propiedad objeto de expropiación.

Como corolario, debe subrayarse que la expropiación se desarrolla dentro del marco conceptual de la contratación pública, debido a que es un proceso propio de ella. Se entiende que la expropiación es una figura jurídica que se emplea con el fin de adquirir bienes privados para el estado y sus órganos de gobierno, adquisición justificada por el objeto mismo de poder ejecutar proyectos de interés comunitario, esto es, de importancia social y que impulsan el desarrollo comunitario.

Parte significativa de esta investigación radica en los principios constitucionales, normativos, legales y conceptuales que refieren a la expropiación. En el contexto ecuatoriano se profundiza en la conceptualización del justo precio en la ejecución de los procesos. Además, que se trata de demostrar la existencia de la equidad, participación y transparencia como principios.

Estos son necesarios para garantizar que la compensación del propietario está determinada de manera justa y sea el valor correspondiente del predio expropiado. Cabe destacar que las normas internacionales reconocen y amparan el principio del justo precio y del cual, se han edificado los lineamientos del Código Orgánico De Organización Territorial (2010).

Por el cual, se han establecido y conformado un procedimiento a seguirse para determinar el precio a indemnizarse al propietario del inmueble por el concepto de expropiación. Según Concepción (2023) la expropiación posee elementos esenciales para su identificación en la doctrina:

La expropiación por causa de utilidad pública o interés social como figura jurídica está integrada por algunos elementos que suele hacerse referencia usualmente a nivel doctrinal. Los elementos son los siguientes: a) utilidad pública (elemento final); b) bien expropiable (elemento objetivo); c) expropiante y expropiado

(elemento subjetivo); d) indemnización (elemento material), y e) procedimiento y plazo (elemento formal). (p.207)

De ello se deduce que la norma ordena que se empleen técnicos especializados en el área para obtener un informe en el cual se visibilicen aspectos que determinen el valor predial y la referencia para su determinación.

1.2 LA EXPROPIACIÓN

La figura de la expropiación es identificada en el contexto normativo ecuatoriano y en el panorama internacional como un proceso de carácter administrativo. Las instituciones públicas y por ende el Estado pueden llegar a adquirir el dominio de bienes privados que fueron identificados como de interés público o social para el desarrollo de un proyecto de índole municipal mediante esta figura.

Lo planteado por Garzón (2021, p. 16) plantea teóricamente que: “Dentro del abanico de escenarios en los cuales procede la expropiación administrativa, existe aquel en el cual pueden concurrir terceros particulares, a favor de la cual la entidad pública realizará dicho trámite para la adquisición de inmuebles.” De ello se deduce que, un elemento esencial en este trámite administrativo municipal es la existencia de la tipología de utilidad pública.

También como definición es importante tomarse en cuenta de la expropiación, citara la Corte Constitucional del Ecuador (2021) en el caso 1135-15- EP/21 en el cual definió que “es un acto de autoridad, en virtud del cual un bien declarado de utilidad pública pasa de mano del particular a manos del organismo expropiador, previo al pago de la justa indemnización o compensación” (p.4).

En la expropiación converge la participación del ente expropiante y el propietario del bien inmueble afectado. En la presente investigación se identifica como ente expropiante al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito

quien interviene como sujeto activo dentro del acto administrativo y como sujeto pasivo se identifica a los propietarios del bien inmueble privado.

Dicha interacción y relación se encuentra establecida dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, partiendo desde la Carta Magna que identifica, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad y a la expropiación como elemento jurídico capaz de cesar ese derecho privado siempre que sea con fines sociales para garantizar el bien común. En ese sentido, Triana (1998) estableció como teoría la premisa que manifiesta que:

La expropiación por el Estado ha corrido pareja con aquellos procesos que toman relativa y plástica la propiedad privada, en el sentido de que las potestades que ésta otorga a sus titulares se acompañaron de deberes, gravámenes o limitaciones, por razones económicas, desequilibrios sociales, urbanísticos, ambientales o utilidad administrativa, etc. (p. 171)

Si bien Triana aporta una base sólida, cabe matizar que específicamente en el Ecuador se establecen responsabilidades que se deben tener en cuenta en el proceso expropiatorio de un bien privado y es el de argumentar la necesidad de expropiar el bien por medio de la declaratoria de utilidad pública, avalando dicha declaratoria con la determinación de un justo precio como forma de compensación.

Se han detallado elementos de la expropiación, identificados así: “El primero es el motivo de utilidad pública de interés social; el segundo es el bien expropiable; el tercero los sujetos de la expropiación: el cuarto el procedimiento; el quinto la indemnización; y, sexto el acto administrativo autónomo” (Solano, como se cita en Áviles y Calvas, 2021, p.8).

De acuerdo con ese planteamiento, se establece que los sujetos pasivos entendidos como los propietarios que pueden ser personas naturales o jurídicas tienen derecho a percibir una indemnización justa, en la cual, se tome en cuenta el valor real del predio, la

plusvalía del sector y las mejores realizadas a lo largo de los años. El cumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la expropiación es expuesto desde la postura teórica de Ramírez (2014) que detalla:

Esto significa entre otras cosas, que para que exista una tal restricción, deben reunirse ciertos requisitos; primeramente, la constatación de una necesidad pública o de un interés social, para que el Estado pueda subordinar el interés particular al general; segundo, que el propietario tenga el derecho de controvertir las decisiones tomadas por las diferentes autoridades a lo largo de ese procedimiento de cesión forzada y tercero, que el propietario o expropiado tenga el derecho de recibir una previa y justa indemnización que compense el daño causado por el Estado. (p. 64)

De esta perspectiva teórica se entiende que, las actuaciones procesales a los que puede acceder el sujeto pasivo de la expropiación abarcan el acceso a la vía judicial por no estar de acuerdo en el primer acuerdo que es el de la negociación del valor a pagarse en la indemnización, lo cual, involucra la participación de un magistrado del contencioso administrativo que basara su decisión únicamente en lo que determina el avalúo catastral como prueba madre.

Ante este hecho, se afianza la necesidad de reestructurar a la normativa que establece el procedimiento de la expropiación pues con el antiguo Código de Procedimiento Civil, el juez podía recurrir a que emitan criterio técnico peritos especializados en el área y afianzar más su decisión, todo lo contrario, a la realidad actual.

Es visible el punto en discrepancia entre los sujetos de la expropiación y es la falta de acuerdo sobre el valor de la indemnización, que para muchos de los sujetos expropiados resulta carente de la connotación de ser un justo precio. La expectativa de

los propietarios de los bienes expropiados siempre es alta, pero es entendible que no se puedan cumplir pues debe prima el bien común y preservar las arcas estatales.

Pese a ese bien común que se detalla en el párrafo anterior, la entidad expropiante debe tomar en cuenta que el avalúo catastral no está actualizado anualmente, la plusvalía del sector como factor importante, las mejores realizadas e incluso debe considerar el lazo sentimental de aquellos quienes han sido propietarios por un tiempo considerable. Esta afirmación guarda correspondencia con el postulado teórico de Garzón (2021) que afirma:

Aunque si bien es cierto que es una etapa obligatoria, debe reforzarse con una mayor cantidad de garantías en especial para el afectado con la expropiación. Lo anterior, debido a que se ha observado que esta etapa no obedece sino a un cumplimiento de las formalidades propias del procedimiento expropiatorio y no se toman en consideración muchos de los intereses de la parte afectada o de la comunidad para la reconsideración de la aplicación de la expropiación o del precio. (p. 16)

De ello se deduce que existen diversos aspectos que no son tomados en cuenta de manera conjunta, ni son observados dentro del proceso de negociación, evidenciando la contradicción de la teoría con la práctica sobre estos procesos y, por ende, que se llega a prescindir durante el proceso de tomar en cuenta los intereses del sujeto pasivo de la expropiación.

1.3 EL JUSTO PRECIO

1.3.1 Normativa aplicable.

En el Ecuador el justo precio se encuentra reconocido y normativizado por cuerpos legales como el Código Orgánico de Organización Territorial (2009), Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) y Ley Orgánica de

Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2009), dentro de los cuales se detallan los parámetros a tomarse en cuenta para poder determinar el avalúo propio del predio objeto de expropiación. Ciertamente, dentro de dichos parámetros se observan elementos esenciales como las mejoras, el valor comercial y el uso del suelo, sin embargo, no son suficientes para equiparar la expropiación que obra.

Con base en el Código Orgánico de Organización Territorial (2009) se enfatiza en el requisito de la determinación de justo precio previo a cualquier acto expropiatorio, lo cual, conlleva a la base del avalúo catastral y a la consideración de parámetros como el vínculo emocional, el daño emergente, la plusvalía del año en curso, los años de propiedad y otros. Empero, al materializarse el cálculo y establecimiento del justo precio únicamente se toma en cuenta el informe técnico que especifica el avalúo catastral.

Partiendo de la identificación del derecho a la propiedad en contraste con la expropiación como variable que integra el objeto de estudio, en donde, la limitación de este derecho es aspecto característico del ejercicio de esta figura legal. Desde esta perspectiva, Ramírez (2014) puntualiza en la teoría que: “La propiedad es un derecho natural, conocido como un atributo de la personalidad sin el cual es imposible imaginar no solamente el orden económico sino también el sistema político de una sociedad.” (p. 63).

Si bien Ramírez (2014) aporta una base sólida sobre la propiedad, es preciso matizar al respecto con el pronunciamiento de la Corte Constitucional del Ecuador desde el marco de la dogmática jurídica, la determina que para la determinación del justo precio se debe establecer un punto de equilibrio entre las posiciones de las partes y los intereses de carácter individual que convergen.

En la sentencia 009-17-SCN-CC se afirma que: "La fijación del justo precio [...] se funda en los intereses de la comunidad, lo cual guarda relación con el artículo 277.4 de la Constitución" (Corte Constitucional del Ecuador, 2017, párr. 58). Esta posición estipula claramente que en el ejercicio de la expropiación se deben tomar en cuenta dos puntos fundamentales como la determinación de una indemnización justa y el observar el cumplimiento de la función social propio del derecho a la propiedad. (Corte Constitucional del Ecuador, 2021, págs. 58-61).

Partiendo de la identificación del derecho a la propiedad en contraste con la expropiación —como variable que integra el objeto de estudio—, la limitación de este derecho es un aspecto característico del ejercicio de esta figura legal. Al respecto, la Corte Constitucional del Ecuador, desde el marco de la dogmática jurídica, determina que para la determinación del justo precio se debe establecer un punto de equilibrio entre las posiciones de las partes y los intereses de carácter individual que convergen.

En la Sentencia No. 009-17-SCN-CC se afirma que:

"La fijación del justo precio [...] se funda en los intereses de la comunidad, lo cual guarda relación con el artículo 277.4 de la Constitución" (Corte Constitucional del Ecuador, 2017, pág. 58).

Esta posición estipula claramente que, en el ejercicio de la expropiación, se deben tomar en cuenta dos puntos fundamentales:

1. La determinación de una indemnización justa, y
2. El cumplimiento de la función social inherente al derecho a la propiedad

(Corte Constitucional del Ecuador, 2021, págs. 58-61).

1.3.2 Determinación del justo precio.

Como se ha planteado a lo largo de esta investigación, el justo precio en la teoría está considerado como un criterio utilizado a nivel jurídico y económico, que tiene el objeto de asegurar que se estime una valoración monetaria correspondiente a una compensación ecuánime dirigida a los propietarios de los bienes objeto de expropiación.

El departamento competente de cada gobierno autónomo descentralizado es el encargado de establecer el denominado avalúo catastral, pero existen discrepancias que afloran en el desarrollo del proceso de negociación debido a que se visibiliza un proceso limitante y carente de acuerdos intercambiados. Esto debido a la falta de un procedimiento detallado abierto a convenir el justo precio entre la colaboración de las partes.

El panorama en la ciudad de Quito respecto a la determinación del justo precio evidencia conflictos de intereses y retos. El constante desarrollo urbanístico de la urbe aumenta los casos de expropiación, pues se han desarrollado nuevos proyectos enfocados en mejorar la vida de la sociedad. No obstante, entre los ciudadanos y los propietarios expropiados la idea de que es un proceso arbitrario en el cual no se toma en cuenta el criterio del expropiado al manifestar su consideración sobre lo que estimaría como una justa compensación.

Cada predio expropiado es un mundo diferente, por ende, dentro del proceso de negociación debe existir la apertura a que el propietario exponga sus inversiones sobre el bien, las mejores, los años de propiedad e incluso manifestar si en lo que se desarrolla el proceso expropiatorio tuvo que poner en pausa algún comercio que le brinda ingresos y que afecta a su economía. De ahí que se manifiesten juicios de valor negativos y sentimientos de desconfianza sobre la eficacia del proceso de negociación.

Tomando en cuenta lo que la norma determina dentro del justo precio aspectos como el daño emergente, pero no da cabida al lucro cesante como un elemento importante que connota y destaca dentro de cada proceso de expropiación. Esto conforme al artículo 58.4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) que habla sobre la afectación a las actividades económicas.

De igual manera, Armando (2018) hace especial énfasis a postulados madre que refieren el justo precio, mencionando que:

Santo Tomás de Aquino planteó que el precio justo era aquel que estaba determinado por la estimación común de la sociedad en torno a la utilidad que reportaban los bienes, la cual era derivada de la subjetividad del consumidor y no de las propiedades del bien o mercancía adquirido. (p. 15)

En definitiva, guardando concordancia con el criterio de doctrinario, juristas e investigadores se aprecia nuevos aspectos que se deberían tomar en cuenta para el cálculo del avalúo catastral y que son nociones que no se toman en cuenta tanto por la norma como por el departamento de avalúos y catastros.

Asimismo, para los autores Granda y Jara (2023) sobre el procedimiento a seguirse concluyen que: “Finalmente, se anota que la LOSNCP permite la ocupación inmediata del bien aun cuando no exista acuerdo sobre el precio del bien expropiados, siempre que exista el pago previo o la consignación del mismo en caso de no existir acuerdo” (p. 71).

Es decir, se expone una importante perspectiva sobre el cálculo del justo precio que debe tomar estos aspectos que cambiarían el valor final a indemnizar, pues se tomaría en cuenta beneficios que se ha dejado de percibir y gastos generados a causa de la expropiación.

1.3.3 El justo precio en la expropiación de bienes inmuebles

El contexto de la normativa legal ecuatoriana que en párrafos anteriores se citó, se fija criterios y lineamientos que regulan el actuar técnico, administrativo y legal para el proceso de determinación del justo precio. Para el caso de los bienes inmuebles objeto de estudio de esta investigación se identificaron aspectos esenciales que exponen la implementación práctica de los lineamientos y directrices establecidos.

Para una mejor percepción sobre la determinación del justo precio, Salazar (2020) emite una reflexión teórica sobre el mismo, indicando que: “El justo precio es definido localmente, y es el que se usa de manera habitual en un lugar y circunstancias determinadas, en atención a las cualidades y características del bien en cuestión.” (p. 275)

En línea con lo expuesto, se entiende que en el avalúo catastral se incluyen las mejoras de buena fe, la partida presupuestaria y el instrumento de negociación manifestado en el acta transaccional. Es decir, se toma en consideración variables determinantes para la valoración como: la localización geográfica, vías de acceso, la proyección de plusvalía y la capacidad para la transformación urbanística.

En la ciudad de Quito, a causa del desarrollo de proyectos para la transformación y avance urbanístico se ha dado lugar a considerables casos de negociación de los cuales, en el período del año 2023 se ha identificado actas de negociación que solo muy pocas se encuentran ventiladas al acceso digital. Dentro de las actas de negociación se especifica el valor de la indemnización y se lo identifica como un justo precio.

El justo precio dentro de las expropiaciones de bienes inmuebles es calculado en base al avalúo del justo precio en cual se incluye las mejoras realizadas antes de la notificación de expropiación, en donde dicho avalúo se actualiza de manera bienal. Además, junto al avalúo catastral se incluye el 10% sobre el avalúo catastral correspondiente al predio.

Dicho valor resultante es la referencia aplicable para el proceso de negociación. Pero en contraposición a este mecanismo también dentro de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) en el primer inciso del artículo 58.2 menciona que a la falta de acuerdo.

Es decir, de no haber un acuerdo entre las partes, la negativa del propietario generaría el acta de imposibilidad de negociación, en donde, el mecanismo legal restante sería la vía judicial a través de lo contencioso administrativo. El juez que conozca la causa emitirá su dictamen únicamente sobre el avalúo catastral y no tomara a consideración el 10% que se incluyó en el proceso de negociación.

A diferencia de lo planteado en párrafos anteriores Valdebenito (2016) plantea en la teoría una visión distinta a la doctrina habitual del justo precio, indicando que:

Tras el devenir económico, los propósitos éticos que mantuvieron en mente algunos antiguos líderes de la conducta económica, quedan fuera del campo de la economía, para darle paso a una praxeología (lógica de la actividad racional) que nos invita a pensar que el precio justo no es más que un mero concepto sin incidencia reguladora práctica, cuyos orígenes son tan ambiguos como sus diversas definiciones y reales efectos en lo que concierne a la corrección de las desigualdades estructurales de los precios. (p.78)

Desde esta perspectiva se entiende que ambos procedimientos son considerados como vías aplicables que determinan el justo precio, pero a la realidad estas dos metodologías no dan cabida a otros aspectos importantes, como: el lucro cesante y el daño emergente, los años de propiedad sobre el bien inmueble, el apego familiar al bien que generaría un daño moral y cuestionamientos por parte del propietario que pueden llegar a surgir.

1.3.4 Factores para la ineficacia de la negociación del justo precio

Dentro de la negociación del justo precio de una expropiación han resaltado factores que han influido en su ineficacia. La transparencia, cálculo y diálogo son parámetros importantes dentro de un proceso de expropiación en donde no hoy se ha dado cabida a qué verdaderamente exista la negociación. Al regirse a la norma el procedimiento de negociación se vuelve limitante para que las partes puedan intercambiar exponer y válida posiciones o intereses comunes con el fin de poder llegar a un acuerdo de beneficio mutuo.

Dado que dentro de los casos estudiados en esta investigación se evidencian aspectos procedimentales como el cumplimiento estricto del procedimiento normativo, la participación nula o limitada del sujeto pasivo de la expropiación y la formalización de la indemnización a través de un acta transaccional o de una sentencia emitida por el contencioso administrativo. Es evidente, el procedimiento nulo que da apertura a una revaloración aún una revisión por parte de los elementos técnicos del departamento EMGIRS.

Si la dinámica del procedimiento para la determinación del justo precio fuera abierta al diálogo, los procesos serían más exitosos. Las partes podrían identificar puntos o intereses en común y llegar a determinar un justo precio consensuado y beneficioso para ambos. Sin embargo, en la ciudad de Quito se han identificado diversos retos, principalmente la escasa confianza de los propietarios hacia las autoridades.

La desconfianza en la administración pública del Municipio Metropolitano de Quito podría ser resuelta, sí se subsanará mediante la implementación de nuevos parámetros de negociación y esto únicamente sería posible cuando no exista contradicción entre normas. Una excelente vía para mitigar la ineficacia de la mediación

sería tomar en cuenta los diferentes procedimientos internacionales aplicables a los procedimientos de negociación y de valoración de bienes.

Al mitigar esos retos y desafíos la ineficacia de la negociación, se obtendría una mejor percepción de la ciudadanía sobre la legitimidad, legalidad y correspondencia de la negociación dentro de los procedimientos de expropiación. Además, se debería incluir la difusión y socialización masiva del procedimiento utilizado por el municipio, con el fin de que la ciudadanía se familiarice y así subsanar los criterios de valor negativos que consideran a la mediación como ineficaz.

1.4 LA NEGOCIACIÓN

1.4.1 La negociación en el contexto público

En el ámbito público, la negociación respecto de las expropiaciones municipales es considerada una herramienta esencial para resolver y equilibrar discrepancias e intereses en un contexto de diálogo que permita ponderar los derechos de las partes intervinientes, independientemente si estos son públicos y privados.

La negociación como una alternativa de solución de conflictos es definida por Manzano y Torres (2000) atribuida de la siguiente manera: “Cuando hablamos de negociar en términos generales, nos referimos a una actividad propia de los seres humanos, frecuente e importante porque se toman decisiones trascendentes. Para negociar se requiere preparación, planeación, estudio, concentración y mucha creatividad.” (p.32)

Es decir, cuando se habla de asegurar la efectividad de la negociación, implica tomar en cuenta los principios atinentes a las partes y mediante los cuales, se validen las posiciones u opiniones de las partes. Del mismo modo, los catedráticos Lewicki, Garcilazo y Viteri (2012) dentro de su quinto volumen sobre los Fundamentos de

negociación postulan aspectos sobre la naturaleza de la negociación que en caminan a que se produzca en casos como el de las expropiaciones, sosteniendo que:

Las negociaciones ocurren por varias razones: 1) para acordar cómo compartir o dividir un recurso limitado, como un terreno, una propiedad o tiempo, 2) para crear algo nuevo que ninguna parte puede hacer por sí sola o 3) para resolver un problema o disputa entre las partes. (p. 2)

En los casos objeto de estudio de esta investigación, se observa que el procedimiento de negociación se da en un plazo de 30 días, tiempo en el cual, el objetivo es la búsqueda de formar un acuerdo entre las partes. Ese proceso de negociación está enmarcado en los parámetros establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) y el Código Orgánico de Organización Territorial (2009) (2010).

El fin del proceso de negociación es evitar que las partes trasciendan a la vía judicial con litigios que se pueden evitar. El ejercicio de la expropiación para Concepción (2023, p. 204) entra en protagonismo cuando:

La Administración, para alcanzar los objetivos del bienestar público que se le ha encomendado, a menudo necesita disponer de derechos de propiedad de titularidad privada. (...) Sin embargo, ese tipo de obtención no siempre es pacífica (por ejemplo, basta con que el propietario no quiera desapropiarse de sus bienes).

En consecuencia, la obtención del bien mueble no será pacífica y por tal motivo se ejecuta el mecanismo de la negociación. En la ciudad de Quito como epicentro del fenómeno de estudio, la negociación pese a llevarse a cabo y consolidarse a través de la firma de negociación, ha perdido aceptación entre la ciudadanía, quienes han formado sus

propios criterios de valor ante la escasa socialización de su procedimiento y la poca o nula accesibilidad dentro de este proceso a considerar las posiciones de los propietarios.

1.4.2 Principios en la negociación de expropiaciones

Como principios rectores en la negociación de las expropiaciones municipales se identifican fundamentalmente la transparencia, la equidad, la buena fe y el debido proceso. Los cuales son esenciales para garantizar un debido proceso y que además se encuentran plenamente reconocidos por la Constitución de la República del Ecuador y tratados internacionales suscritos por el Ecuador.

Dentro de la dinámica del distrito metropolitano de Quito, estos principios tienen la función de garantizar que los casos de expropiación estén enmarcados dentro de la legalidad. Para lo cual, la aplicación de estos principios necesita que la normativa legal ecuatoriana compagine con su aplicación y además hola aquellos quienes lo tomarán en cuenta en los procesos de negociación de cada caso de expropiación necesitan saber reconocerlos definirlos y aplicarlos adecuadamente a cada caso.

Tomando como ejemplo los casos de estudio que guían a la presente investigación principalmente se ha identificado a la transparencia la equidad como principios rectores de las actas de negociación estudiadas. Como primer punto, la transparencia es aquella con la cual se garantiza que el proceso se ventile al público en todas las fases, para exponer que sea cumplido con lo que dictamina la norma el principio de transparencia acorde al momento de exponer los diferentes documentos habilitantes para el acto administrativo los cuales son el avalúo catastral el certificado del registro de la propiedad la certificación obtenida por parte de la asignación presupuestaria y el lanzamiento del proyecto.

Una vez cumplidos los documentos habilitantes se entiende que el procedimiento de expropiación continúa con la negociación, en la cual, se vela por una equidad entre los

derechos privados y de los colectivos. La negociación no debe variar dependiendo del propietario sea persona natural o jurídica, hoy se entiende que en las actas de negociación todos los sujetos pasivos dentro de la expropiación tienen acceso al 10% del incremento sobre el avalúo catastral determinado, que además en la determinación del avalúo catastral se tomaron en cuenta las mejoras de buena fe realizadas antes del lanzamiento o notificación de la expropiación al propietario y otros similares como requisitos establecidos para determinar el pago de la indemnización final.

Finalmente, se debe complementar cada línea argumentativa con lo definido por Granados (2021) sobre su perspectiva e identificación de la expropiación, quien determina que: “La expropiación para de ejecución y efectos jurídicos, es una declaratoria que se dicta mediante acto administrativo a través del cual, la máxima autoridad institucional, expresa la necesidad de utilización o disposición de un bien.” (p. 1051)

En resumen, los procesos de expropiación realizados mediante el método de negociación deben instaurarse obligatoriamente bajo principios rectores que la Constitución determina, para respetar y cumplir los derechos humanos reconocidos sobre la figura de la propiedad.

Debe ser de conocimiento público, en este caso la ciudadanía no solo del distrito metropolitano de Quito, sino al nivel regional del Ecuador que estos principios van a precautelar sus derechos. No obstante, es necesario que se aclare que estos principios son de igual manera aplicables a la vía judicial contencioso administrativa de ser el caso que la negociación se imposibilite por la falta de acuerdo entre las partes.

1.5 PROCESO DE EXPROPIACION EN EL GAD METROPOLITANO DE QUITO

La metodología empleada por el gobierno autónomo descentralizado metropolitano de Quito para el desarrollo del proceso de expropiación en su circunscripción territorial parte desde el establecimiento del acto administrativo con el cual se establece la indemnización del bien expropiado por la declaratoria de utilidad pública o de interés social, también reconocido como un acto administrativo. Esa determinación de la indemnización puede llegar a ser impugnado en la vía judicial del Tribunal Contencioso Administrativo. Esto conforme lo determina la LOSNCP.

Este procedimiento administrativo busca efectuar la transferencia de dominio mediante el adecuado cumplimiento de los procedimientos normativos y de los requisitos documentales para formalizar la declaratoria de utilidad pública y propender a la expropiación. Para Ramírez (2014) es importante considerar en la delimitación teórica de este procedimiento que:

El interés social, como motivo para expropiar, ha sido concebido por la mayoría de los países latinoamericanos, como la forma más adecuada para que el Estado pueda restringir el derecho de propiedad con el fin de distribuir la tierra entre los campesinos más necesitados, permitiendo de un lado, que estos la exploten y del otro, que la tierra no sea poseída única y exclusivamente por los grandes terratenientes. (p. 66)

Debido a ello, el proceso es llevado a cabo por el departamento de avalúos y catastros, el cual una vez determinado el proyecto que necesita de la expropiación de predios, procede a notificar a los propietarios que ubican su bien dentro del área determinada para el proyecto. En dicha notificación se invita al proceso de negociación con la finalidad de llegar a un acuerdo para la determinación y pago compensatorio por concepto de expropiación, bajo un carácter de justo precio.

Tanto la vía extrajudicial mediante el proceso de negociación como la vía judicial con el proceso de impugnación ante el Tribunal Contencioso Administrativo únicamente permiten discutir el precio a determinarse más no discutir por la declaratoria de utilidad pública. Es entonces que el presupuesto necesario para proceder con la expropiación, conforme a lo que establece la normativa legal ecuatoriana, es la declaratoria de utilidad pública o interés social. Adicional a ello, Narváez, Ormaza y Zamora (2022) respecto al procedimiento para determinar el justo precio como pago de indemnización especifican que:

Es importante recalcar que, el avalúo que se debe ser considerado por el departamento de avalúos y catastros de los diferentes Gobiernos Autónomos Descentralizados para establecer el pago del justo precio debe ser el avalúo comercial, debido a que en el mismo ya se encuentran establecidas las mejoras que han sido realizadas por el administrado a su bien inmueble, y corresponde al valor del bien inmueble conforme la realidad del mismo (p. 2710).

Luego de consensuado y cerrado este proceso de negociación se entiende que el dinero es cancelado conforme a lo establecido por LOSNCP y con ello la inscripción de los requisitos formales dentro del registro de la propiedad con el fin de una transición de ese título de propiedad y concluir con el proceso de expropiación.

Sin embargo, de no concurrir o de no alcanzar un acuerdo dentro de la negociación la siguiente vía aplicable es la judicial del tribunal contencioso administrativo para únicamente determinar el precio y fijarlo en sentencia con base en la prueba del avalúo catastral establecido. Desde el enfoque de Pilco (2022):

"El escenario en el que la sociedad civil se opone al Estado en el reconocimiento de la justicia constitucional que ofrecen a los actos privados de

propiedad, como la protección legal a cualquier interferencia abusiva por parte de las autoridades públicas que ejercen el poder —especialmente en los organismos seccionales—" (p. 24).

Es decir, la sociedad ha demostrado anteponerse al modo de compensación que establece el Estado mediante la determinación del "justo precio" a indemnizarse por concepto de expropiación. Además, se exige la garantía de un debido proceso en el marco del respeto a los derechos de propiedad privada, en contraposición a las facultades y poderes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs).

En ese contexto, la realidad del proceso administrativo —que parte de la declaratoria de utilidad pública y la negociación— evidencia un procedimiento cerrado a la participación y validación de las posturas de los expropiados. No existe espacio para rechazar el valor determinado, ni en la negociación previa al contencioso administrativo ni en el juicio mismo, donde se ratifica el mismo cálculo.

1.6 ANÁLISIS COMPARATIVO DE CASOS DE EXPROPIACION

Del análisis comparativo de los casos de negociación objeto de estudio del año 2023 que se llevaron a cabo por la intervención de los sujetos activos reconocidos como el Distrito Metropolitano de Quito, se observan coincidencias procedimentales en el manejo de la norma aplicada y de igual manera, diferencias propias de cada caso que pudieron influenciar en el beneficio o detrimento del cálculo del justo precio comprendido dentro del proceso de negociación.

Tabla 1 CASOS DE ESTUDIO 2023:

Características de los casos de estudio 2023.

AÑO 2023	
PREDIO 5550477 PINTAG	
PORCENTAJE	100%
FECHA	18/10/2023

PROYECTO	Nuevo Complejo Ambiental
ACTORES	Morales Catagña
AVALÚO	\$480.126,72
10%	SÍ
VALOR FINAL	\$528.138,72
NEGOCIACIÓN	SÍ
DURACIÓN	4 MESES
PREDIOS 5201762 Y 5201765 PIFO	
PORCENTAJE	100%
FECHA	18/10/2023
PROYECTO	Relleno Sanitario
ACTORES	INTERASEO
AVALÚO	\$875.500,00
10%	SÍ
VALOR FINAL	\$963.050,00
NEGOCIACIÓN	SÍ
DURACIÓN	4 MESES
PREDIO 5109804 PINTAG	
PORCENTAJE	100%
FECHA	18/10/2023
PROYECTO	Nuevo Complejo Ambiental
ACTORES	Barajas y Endara Vásquez
AVALÚO	\$567.500,41
10%	SÍ
VALOR FINAL	\$624.250,41
NEGOCIACIÓN	SÍ
DURACIÓN	4 MESES

Fuente: Elaborado por la autora (Cuestionario, 2024)

De igual manera, como complemento investigativo se realizó el estudio de caso de imposibilidad de negociación correspondiente al año 2021, con el fin de poder contrastar la otra realidad del procedimiento municipal al no lograr establecerse un acuerdo mutuamente satisfactorio dentro del proceso de negociación. Este caso fue seleccionado en la ausencia de un repositorio digital de acceso al público del año 2023. Los datos obtenidos de Resolución Nro. EMGIRS-EP-GGE-2022-0032-R emitida por el GAD del Distrito Metropolitano de Quito (2022) se coligen así:

Tabla 2 CASOS DE ESTUDIO:

Características del caso de estudio 2021.

AÑO 2021	
PREDIO 5560346	
PROPIETARIOS	DURAGAS S.A.
DOCUMENTACIÓN	Acta de imposibilidad de negociación
DURACIÓN	5 meses
MOTIVO	Inasistencia de los representantes
PROYECTO	Celda Emergente No.12
COORDINACIÓN	Coordinación Jurídica de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

Fuente: Elaborado por la autora (Cuestionario, 2024)

- **CARACTERÍSTICAS COMUNES**

De estos casos estudiados el predio 555047 de Pintag con el predio 510980 también de y el predio 5201765 de Pifo, se evidencia que la expropiación que se llevó a cabo fue en su totalidad, que se siguió el procedimiento del Código Orgánico de Organización Territorial (2009), Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008) y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2009), identificándose parámetros importantes como la declaratoria de utilidad pública, el avalúo catastral, la certificación de la partida presupuestaria y el proceso de negociación.

Dentro de lo reconocido por la norma en estos casos en estos casos se solicitó el incremento respectivo del 10% sobre el valor del avalúo catastral como un incentivo de acuerdo conforme lo establecido en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008). Dicha solicitud fue aceptada por la EMGIRS, dónde de igual manera conforme lo establecido en la norma se procedió con la firma del acta de negociación resultando en un proceso positivo. Sin embargo, no se visibilizan o se ponen en manifiesto las discrepancias u observaciones manifestadas por los dueños de los predios, información importante que se debería adjuntar como observaciones para

tomarse en cuenta, pues ciertamente es una realidad que siempre estará presente en cada caso.

Como se afirmó en párrafos anteriores, cada caso de expropiación es diferente y por ende su tasación para determinar el avalúo variará dependiendo del caso. Muchos predios requerirán de un estudio más técnico y tardío por parte del departamento EMGIRS, mientras que otros no necesitarán que se empleen más tiempo. Esto puede deberse a la dimensión y detalles de edificación del predio que podrían requerir más intervención de personal técnico.

Para poder establecer una correcta retroalimentación teórica sobre los estudios de caso que ha guiado a la presente investigación, es necesario contrastar la perspectiva contraria a los casos de expropiación que dieron lugar a emitir actas de imposibilidad de acuerdo. Pese a que no se encontraron actas disponibles al dominio público como los casos de estudio, el investigador decidió incluir a su análisis comparativo caso del año 2021, por la ausencia de información similar del año 2024.

Del análisis del caso del año 2021 se observan hallazgos que demuestran una uniformidad en los casos, principalmente dos factores determinantes: el primero, opacidad en los avalúos técnicos para el entendimiento del propietario y el segundo, como la carencia del intercambio de posiciones o propuestas en el diálogo durante el proceso de negociación.

Al contrastar con los casos de éxito del año 2023 que tuvieron una negociación, se identifica la falta de planificación para proceder con cada expropiación e indemnización, siempre se debe tomar en cuenta las posiciones y dudas que surgen por parte de los propietarios y validarlas para evidenciar la naturaleza de la negociación. El grado de conocimiento de cada propietario varía y las expectativas también. Es necesario

además considerar que muchos predios son fuente ingresos, la cual es una connotación que dificultará que el propietario acepte un avalúo desactualizado al tiempo de la expropiación que no considera el lucro cesante ni el daño emergente.

Esa de falta de aceptación provoca las actas de imposibilidad de negociación, pues verdaderamente el propietario está limitado a regirse al valor que ya ha calculado por la unidad departamental del (EMGIRS) y si no sé acepta ese valor no se da cabida a más planteamientos por parte del sujeto pasivo de la expropiación. Con lo cual, verdaderamente no existe un rol efectivo de la negociación, pues si bien existen casos de aceptación eso no significa que tengan una satisfacción sobre el proceso llevado a cabo, solo evidencia una conformidad relativa.

Por tal motivo, la ineficacia de la negociación se evidencia en el limitante proceso que se ejecuta y que no da lugar a sugerencias u observaciones que hagan reconsiderar el avalúo determinado. La contradicción entre las normas identificado en párrafos anteriores resulta un limitante que provoca confusiones y que debe reformarse con el fin de afianzar la confianza a acceder a los procesos de negociación.

CAPÍTULO II: MATERIALES Y MÉTODOS (METODOLOGÍA)

2.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1 Estudio de caso

Para el desarrollo de la presente investigación la autora en base al fenómeno objeto de estudio y sus variables respectivas, ha podido concluir que el enfoque o modalidad más adecuado es el estudio de caso. Este tipo de enfoque se justifica en la necesidad de analizar casos específicos en los cuales se visibilice el rol o papel de la negociación para la determinación del justo precio en las expropiaciones realizadas por Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito en el año 2023, con la finalidad de adquirir nociones o perspectivas relevantes y enriquecedoras referentes al objeto de estudio.

El estudio de caso dota a la investigación de información con elementos informativos extraídos de fuentes fidedignas y de primera mano. De hecho, los autores Cejas y Prato (2022) coinciden en que: “Estudia el fenómeno u Objeto de estudio en su ambiente natural. El investigador no manipula las variables. Se relaciona con grupos grandes”. Tomando como referencia la definición antes citada, se entiende que el estudio de caso al examinar al fenómeno en su entorno de origen permite adoptar un mayor entendimiento y tomar en cuenta las características propias del fenómeno que dan paso a las variables atinentes.

Como la autora de la investigación no intervendrá operando las variables se obtendrá como resultado una matriz de categorías pura e idónea al objeto de estudio. La autora del estudio únicamente tiene la tarea de registrar fielmente los hechos. Es decir, no se modificará dato alguno, sino por el contrario se alinea a enunciar los procesos de expropiación tal y como ocurren, sobre todo, el normal curso de la negociación y cómo

se desenvuelve en el momento de la determinación del justo precio. Al enunciar dichos hechos los datos numéricos no se alterarán sino se mencionarán sin modificación alguna.

2.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN

2.2.1 Cualitativa

El tipo de investigación adecuado para abordar el estudio de caso relacionado con los procesos expropiatorios del año 2023 y el rol de la negociación en la determinación del justo precio, dentro del contexto del GAD Metropolitano de Quito, es la investigación de tipo cualitativa. Esta investigación se caracteriza por permitir abarcar una comprensión subjetiva del fenómeno de estudio con base en las percepciones, relaciones sociales y experiencias que rodean a los ciudadanos en el proceso de negociación con el GAD.

La investigación cualitativa se caracteriza por compaginar en su análisis interpretativo datos de tipo no numéricos que son producto de los testimonios, opiniones, percepciones y documentos obtenidos de la aplicación de los instrumentos aplicados para la extracción de datos.

Lo cual, resulta adecuado para el estudio porque permite manejar los datos e información obtenidos, pero a su vez la investigación de modalidad cuantitativa suplementa los requerimientos metodológicos producto de la información objeto de tabulación dentro de los procesos de expropiación.

En función de ello, la presente investigación utiliza técnicas como el análisis de documental y de contenido y la interpretación de los testimonios ciudadanos obtenidos mediante la encuesta desarrollada, lo que permite inferir sobre las dimensiones sociales y jurídicas que el fenómeno estudiado abarca.

Dicha función compagina con lo manifestado por Hernández, Fernández y Baptista (2010, citados por Rosero, 2018) como padres de la metodología de la

investigación afirman que: “La investigación cualitativa se enfoca en comprender y profundizar los fenómenos, los cuales son explorados desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con el contexto.” (p. 13)

Es decir, la modalidad de tipo cualitativa es la idónea para la investigación porque posibilita explorar las fricciones entre el ordenamiento jurídico formal y las prácticas en la dinámica administrativas concretas en procesos de expropiación en el ámbito de las expropiaciones, así como para desarrollar conclusiones producto de las inferencias de cuenta de la eficacia o ineficacia del proceso de negociación.

2.3 NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1 Descriptivo

Para este estudio el nivel de investigación corresponde al descriptivo, este nivel tiene la característica de permitir al investigador establecer una estructura en donde se reúna con precisión la forma en la que se desarrollan las negociaciones en los distintos procesos expropiatorios a cargo del GAD Metropolitano de Quito. La representatividad y distinción de esta estructura se observa en la nula intervención o manipulación de las variables y en el evitar formar relaciones que emparejen nociones de causa y efecto.

El nivel descriptivo permite al investigador documentar los elementos del fenómeno objeto de estudio tal como se desenvuelve en su ambiente natural, con ello se obtiene una percepción más completa respecto al cómo el GAD Metropolitano de Quito gestiona en los procesos de expropiación la determinación del justo precio.

2.4 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

2.4.1 MÉTODO DEL NIVEL EMPÍRICO

2.4.1.1 Análisis documental

En contraste con el enfoque de la investigación de estudio de caso, se encuentra la observación o análisis documental, la cual es propia de los métodos del nivel empírico. Este tipo de método es idóneo para la investigación pues se caracteriza por ejecutar una acción encaminada a recopilar información de las diferentes fuentes documentales a disposición del investigador.

Al llevar a cabo el análisis documental, se logró adquirir información concerniente al objeto del estudio como antes se mencionó. Dicha información, empareja la pertinencia y correlación entre variables, que a su vez se relacionan enriqueciendo a la investigación en su enfoque, en su tipo y en su nivel.

Existen autores que prestan un especial énfasis en que las diferentes investigaciones que emplean el análisis fundamental se apeguen a su ejecución para relajar el aporte científico que brinda su empleo, por tal motivo, los autores Martínez, Palacios y Oliva (2023) mencionan: “La calidad de una investigación se denota por esta cualidad en cada de sus etapas. El asumir una actitud de rigurosidad en cada tarea, como lo es la revisión documental, es una muestra del compromiso investigativo” (p. 67).

Con base en lo antes expuesto, la autora de la investigación discierne el rigor y solemnidad que debe emplear en el análisis de cada uno de los procesos de expropiación seleccionados. El observar minuciosamente como en actas documentales se han detallado estos procesos posibilitara identificar el momento en el que la negociación interviene para la determinación del justo precio, evidenciando el rol que la entidad del GAD Metropolitano de Quito y las autoridades pertinentes le confieren conforme a ley.

De hecho, la información adquirida de las datas documentales se presentó en sitios referentes a los ámbitos de carácter legal, jurisprudencial y doctrinario. Cada uno de los sitios recogía en si datos institucionales de dominio público tanto de carácter cualitativo

como cuantitativo y, además, con su respectivo apoyo y justificación legal en las diferentes normativas que relacionan en concordancias con el objeto de estudio.

De la misma forma, las datas con carácter jurisprudencial para el investigador se visibilizaron en los pronunciamientos de la Corte Constitucional del Ecuador en la sentencia del caso No. 2-14-IN y 47-19-IN en donde se reúnen conceptualizaciones y menciones de carácter doctrinarias y legales que atañen a la determinación del justo precio y a las expropiaciones.

2.4.2 TÉCNICA

2.4.2.1 Encuesta

Asimismo, la encuesta como otra de las técnicas también empleadas dentro de este estudio confiere a la investigación datos de carácter cuantitativos. Los datos obtenidos de ella son el resultado de la selección de la población obtenida en base a la muestra calculada en base al área en donde se desarrolla el fenómeno objeto de estudio. Su estructura nace en base a la elaboración de un cuestionario proveniente de establecer dudas referentes a las variables que conjugan el objeto de estudio.

De las técnicas de recolección de datos, la encuesta en su significancia metodológica proporciona resoluciones que como se ha mencionado, se cuantifican y tabulan para un análisis de sus respuestas. Su beneficio científico y su campo de acción para Falcón, Pertile y Ponce (2019) radican en:

La posibilidad de conocer las condiciones de vida de una población se da a partir de una gama de alternativas que son definidas de acuerdo con el objetivo que se persigue. Cuando se trata de lograr una caracterización-diagnóstico tendiente al diseño de estrategias para la intervención en una comunidad normalmente se

recurre a las encuestas o a entrevistas como instrumentos de recolección de datos. (p. 3)

Entonces, se entiende que la aplicación de la encuesta no solo esclarece dudas, sino también visibilizado pronunciamientos, posiciones, preferencias y criterios de valioso interés. De hecho, la encuesta de esta investigación se lleva a cabo con la población de los sectores donde tuvieron lugar los procesos objeto de estudio de caso, con la finalidad de compaginar sus pronunciamientos y selecciones con el previo estudio de dichos procesos.

2.4.3 INSTRUMENTO

2.4.3.1 Cuestionario

La herramienta empleada para concretar y efectuar la técnica de la encuesta es el cuestionario. Esta herramienta se define como la estructura en la cual se logra obtener la manifestación del criterio y posición de la población encuestada referente a las diferentes preguntas expuestas y las cuales presentan dentro de sí, singularidades que se interrelacionan con las variables del objeto de estudio.

Las preguntas o cuestionamientos presentes en el cuestionario tienen la característica de conformarse de tal manera que pueden delimitar una respuesta de manera cerrada y cuantificarla numéricamente o estar elaborada para obtener un pronunciamiento amplio, abierto hacia respuestas que generen nuevas perspectivas a la investigación.

La validez de emplear el cuestionario y su justificación se presentan en la versatilidad de su aplicación. El cuestionario representa un instrumento que puede emparejarse a las diferentes modalidades o enfoques de investigación que existen. Esa distinción y polifacetismo que presenta el cuestionario lo recalcan las autoras Bravo y Valenzuela (2019) mencionando:

Es importante señalar que el uso de cuestionarios no es exclusivo de la técnica de encuestas, ya que como instrumento de recolección estandarizada de información puede ser utilizado en otros tipos de estudios que no trabajen con muestras representativas; por ejemplo, al interrogar a toda la población, como en los censos, o cuando el tamaño de la población de interés es reducido. (p. 4)

Es decir, a la presente investigación de estudio de caso el cuestionario significa una herramienta idónea por su característica versatilidad y adaptabilidad en su ejecución que dan factibilidad para la obtención respuestas mediante las preguntas previamente desarrolladas, con la finalidad de recopilar u obtener información relevante de los encuestados dentro del estudio de caso.

En conclusión, tanto las técnicas para esta investigación como instrumentos metodológicos son a ciencia cierta para el estudio, herramientas adecuadas para la recolección y tratamientos de datos que se recopilan u obtienen de su aplicación en los encuestados y en los informantes clave también llamados encuestados. Ambos representan fuente de información directa y fidedigna para la investigación.

2.5 MATRIZ DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

Tabla 3:

Matriz de operacionalización de variables.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	INSTRUMENTO	TÉCNICA
Negociación	Proceso	Etapas, partes y duración.	Encuesta.	Análisis cualitativo.
	Marco legal	Normativa y competencias.	Revisión documental.	Análisis documental.
	Factores	Datos y capacidades.	Encuesta.	Análisis cualitativo

Justo precio	Valoración	Valor comercial y mejoras.	Avalúos y actas.	Análisis documental
	Criterios	Avalúos y tecnicismos.	Revisión estudio de caso.	Análisis documental.
	Parámetros económicos	Panorama económico.	Encuesta.	Análisis cualitativo.
Expropiación	Procedimiento administrativo	Declaratoria utilidad pública	Revisión de actas.	Análisis documental

Fuente: Elaborado por la autora (Cuestionario, 2024)

2.6 PARTICIPANTES (POBLACIÓN Y MUESTRA)

2.6.1 Población

La población se identifica en el estudio aquel comprende el conjunto de actores y elementos relacionados con los procesos de expropiación ejecutados por el GAD Metropolitano de Quito durante el año 2023. En donde comprende a todos los actores relacionados como el universo poblacional de la ciudad de Quito, el personal del GAD Metropolitano (evaluadores y peritos; equipo legal; personal administrativo involucrado; propietarios afectados por las expropiaciones en los casos seleccionados), documentación oficial (informes de avalúos; documentación legal; registros de negociaciones; asesores externos (cuando corresponda). Es decir, es la totalidad de participantes y documentos vinculados a las expropiaciones del GAD Metropolitano de Quito en 2023.

Este contraste entre los resultados obtenidos y las características demográficas del universo de estudio permite verificar que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el Distrito Metropolitano de Quito contó en el año 2022 con un total de 2.872.351 habitantes, lo cual representa un crecimiento del 1,6 % respecto al año anterior (Información sobre Demografía, 2017).

La cifra no solo delimita el alcance de la muestra con el universo

poblacional, sino que visibiliza la participación en el desarrollo urbano que debe ser entendida no solo como un dato estadístico, sino como una manifestación concreta de relaciones sociales que se ven afectadas por las políticas de planificación territorial, en el marco del derecho a la propiedad.

2.6.2 Muestra

Para la designación de la muestra del estudio investigativo se entiende que es el resultado de la conjunción del universo y la población. Es esa fracción propia de la población que contiene rasgos o propiedades fundamentales de vital importancia para fortalecer el valor científico del estudio sobre el fenómeno en conflicto. En consecuencia, tomando el enfoque de los casos específicos de estudio que refieren a predios ubicados en las parroquias de Pifo y Pintag con una selección según los criterios como la relevancia económica, la complejidad en la negociación y los métodos empleados en la negociación.

Específicamente la muestra respectiva a la investigación se compagina con el muestreo probabilístico por la fórmula de población finita que posee. Las parroquias de los casos objeto de estudio en donde se sitúan poseen poblaciones que no superan los cien mil habitantes requeridos para identificarlos como poblaciones infinitas. Por tal motivo, tomando como referencia la “Actualización plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2019-2023” que el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Pintag estableció en el apartado denominado “demografía” consideran que con un crecimiento anual para el año 2020 la cantidad de 22232 habitantes.

De manera análoga, para establecer la muestra de la parroquia de Pifo se toma como base el Plan de Trabajo del Gobierno Autónomo Descentralizado de la

parroquia de San Sebastián Pifo desarrollado por su respectivo GAD, en dicho plan de trabajo se observa la mención de crecimiento poblacional para el 2020 contabilizando aproximadamente a 20956 habitantes. En ambas muestras se hace alusión a los pronunciamientos de los Gobiernos Autónomos Parroquiales respectivos para más precisión y veracidad en la muestra.

Finalmente, dentro de la muestra es necesario mencionar como participantes o informantes clave al personal del GAD involucrado y propietarios de los inmuebles expropiados. Cabe mencionar, la responsabilidad del investigador al tratar de acceder a la información y perspectivas de los funcionarios obtuvo respuesta nula a la participación dentro de la presente investigación. Por tal motivo, la autora de la investigación emplea a abogados litigantes en libre ejercicio con conocimiento en el manejo de las técnicas de negociación y experiencia en casos de expropiación.

2.6.3 Muestra de la encuesta

Como resultado se obtiene específicamente para la parroquia Pintag un total de 100 personas y de manera respectiva para la parroquia Pifo también un total de 100 personas, muestra esencial para llevar a cabo la encuesta como fracción significativa de su población. Al ser un muestreo probabilístico el cual tiene pertinencia con el aleatorio simple por la población identificada como finita, la fórmula es la siguiente:

Z: Nivel de confianza = 95% = 1,96

P: Probabilidad de que se presente el evento = 50% = 0,5

Q: Probabilidad de que el evento no se presente = 50% = 0,5

Donde Q+P es igual al 100%

N: Tamaño de la población

E: Margen de error, menor o igual al 10% = 0,10

PARROQUIA PINTAG:

$$n = \frac{z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{E^2} \quad n = \frac{1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5 \cdot 2232}{0,1^2 \cdot (2232-1) \cdot 1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5} \quad n = \frac{2223200}{22231} \quad n = 100.00 \dots$$

PARROQUIA PIFO:

$$n = \frac{z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{E^2} \quad n = \frac{1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5 \cdot 20956}{0,1^2 \cdot (20956-1) \cdot 1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5} \quad n = \frac{419120}{222314191} \quad n = 100.00$$

2.6.4 Justificación de aplicación de la encuesta al grupo focal seleccionado

Para el desarrollo de la presente investigación, se aplica una encuesta a una muestra representativa de ciudadanos afectados por procesos de expropiación producto de las parroquias en donde tuvieron los casos de estudio provenientes del Distrito Metropolitano de Quito durante el año 2023.

La selección de la encuesta se configura como un instrumento idóneo para recolectar y conocer las percepciones directas de quienes han sido partícipes directos de la dinámica de un proceso de expropiación con el GAD Metropolitano de Quito. Se justifica el uso de la encuesta como herramienta de recolección de información cualitativa de datos, por cuanto permite abarcar dimensiones subjetivas como la eficacia o ineficacia de la negociación, el nivel de transparencia, la participación ciudadana y la aprobación de la determinación de la valoración económica del bien expropiado.

Asimismo, al tratarse de un grupo social con un vínculo de relación directa con el fenómeno objeto de estudio, pues es indispensable para analizar la eficacia real del proceso y poder desarrollar inferencias a nivel procedimental técnico y legal. De este modo, la muestra seleccionada no solo brinda datos claves, sino que valida científicamente las inferencias que sustentan esta investigación.

2.7 PROCEDIMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Dentro del procedimiento metodológico a emplearse es preciso mencionar que iniciar su desarrollo la autora estudio la naturaleza del fenómeno con la finalidad de lograr compatibilidad. Determinando las variables del fenómeno como primer punto el investigador establece que el enfoque es un estudio de caso en razón de los casos objeto de estudio; a continuación, establece que el tipo de investigación adecuado es el mixto por las características del objeto de estudio y en correspondencia identifica también como nivel investigativo el descriptivo.

Identificada la naturaleza o campo científico que le atañe al fenómeno para desarrollar su estudio el investigador procede con viabilidad a establecer que dentro de los métodos del nivel empírico y teórico que existen el más idóneo es el método del nivel empírico de análisis documental. En armonía siguen las técnicas empleadas con competencia para la investigación las cuales se identifican como la encuesta y la entrevista y por ende de ellas se establece en la investigación sus instrumentos como lo son el cuestionario y guía de entrevista.

CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1 Análisis e interpretación de los datos obtenidos a través de la encuesta.

CUESTIONARIO A CIUDADANOS DE PARROQUIAS DE CASOS ESTUDIO

Con el fin de entender la posición de la ciudadana sobre el proceso de negociación y determinación del justo precio para el ejercicio de las expropiaciones llevadas a cabo por el GAD Metropolitano de Quito, se aplicó una encuesta a 100 personas dentro de parroquias en las cuales se han efectuado expropiaciones con mayor frecuencia y que se identifican como afectadas de ellas.

El cuestionario consta de preguntas seleccionadas y que guardan correspondencia con el fenómeno de estudio. Cada interrogante fue desarrollada con el objeto de poder evaluar dimensiones como la transparencia, la participación, la legitimidad institucional, el valor recibido por concepto de indemnización, la confianza en la administración y el impacto emocional u económico que les pudo provocar en sus vidas.

Este tercer capítulo congrega cada uno de los resultados obtenidos a partir de la aplicación de la encuesta. El objetivo de su aplicación radica en interpretar de manera científica, las percepciones, experiencias y valoraciones de los encuestados respecto a la negociación y determinación del justo precio en las expropiaciones.

El análisis de los datos obtenidos se da en función de los objetivos específicos de la investigación, en donde, su estructura integrando cada uno de las respuestas captadas para formar el componente cualitativo y encaminar a la formación de inferencias que permitan desarrollar una comprensión integral del fenómeno.

La siguiente tabla estadística condensa de manera ordenada los resultados

obtenidos y que destacan por su relevancia para la investigación, ordenando en categorías por variables clave, el nexos para el cumplimiento de los objetivos de estudio y cada una de las inferencias producto del análisis estadístico interpretado.

Tabla 4:

Análisis estadístico descriptivo - inferencial

Pregunta	Dimensión	Tipo de variable	Resultado (%)	Respuesta dominante	Objetivo en relación	Inferencia
¿Fue transparente el proceso?	Legitimidad institucional	Percepción	82%	No	Objetivo 2	Falta de publicidad y acceso a la información
¿Le socializaron el justo precio?	Información técnica	Participación	80%	No	Objetivo 1	Se vulnera el derecho a la información
¿Tomaron en cuenta su opinión?	Participación ciudadana	Percepción	65%	No	Objetivo 2	Participación simbólica e ineficaz
¿El valor refleja el precio real?	Justo precio	Percepción económica	88%	No	Objetivo 1	Se percibe una compensación injusta
¿Preferiría un perito externo?	Confianza institucional	Propuesta técnica	92%	Sí	Objetivo 3	Necesidad de reformar

						mecanismo de avalúo
¿Hubo afectación emocional o económica?	Impacto social y económico	Emocionalidad	100%	Sí	Objetivo 2	Afectación humana no compensada
¿Confía en el GAD?	Legitimidad	Confianza	86%	No	Objetivo 3	Crisis de confianza en la gestión pública

Fuente: Elaborado por la autora (Encuesta, 2024)

Los resultados expuestos en la tabla estadística muestran una postura compartida sobre calificar como ineficaz a **la negociación del justo precio**, producto de limitaciones y fallas en la socialización, comunicación, transparencia y participación del proceso expropiatorio.

Las respuestas reflejan una tendencia general de los ciudadanos sobre manifestar no sentirse debidamente informados ni partícipes de este procedimiento, lo cual produce **desconfianza en el carácter institucional del GAD**. Asimismo, se evidencia un deterioro emocional relevante, que manifiestan los mismos ciudadanos con lo cual demuestra la imperiosa necesidad de integrar un enfoque o visión participativa con rostro humano en este tipo de procesos.

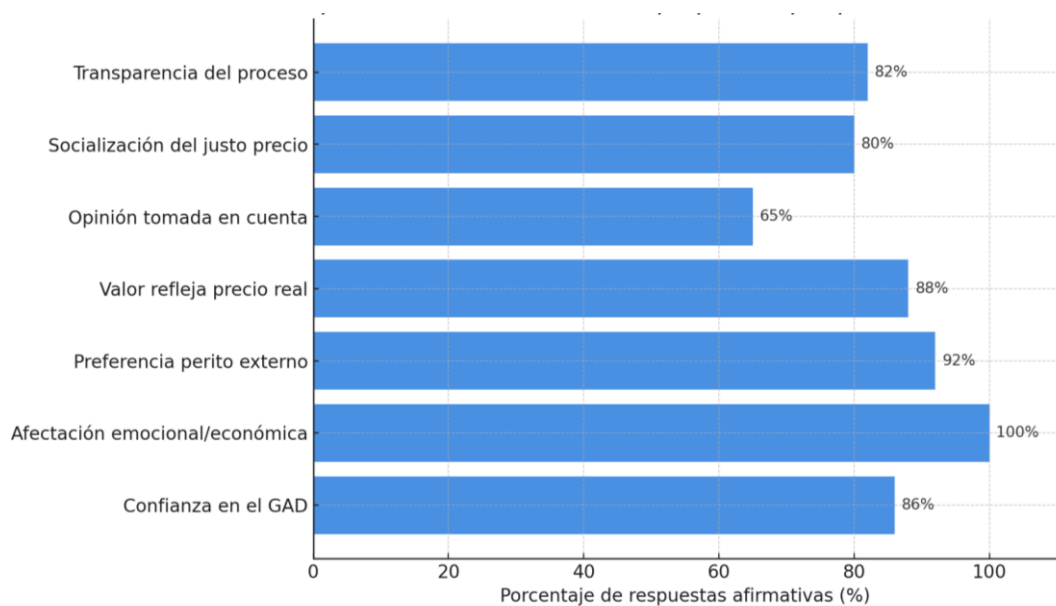
Las inferencias obtenidas tienen el objetivo de respaldar o refutar las hipótesis de la investigación para luego, contrastar esa información y producir las conclusiones y recomendaciones de manera lógica. Cada uno de los resultados presentados evidencian

una percepción generalizada sobre los aspectos de la negociación, del justo precio y la expropiación.

La siguiente figura contrasta resultados más relevantes obtenidos detallados desde un ámbito estadístico, interrelacionado las dimensiones de análisis, el tipo de variable, el porcentaje de respuestas, la relación con los objetivos específicos y la interpretación correspondiente, mediante la representación visual de porcentajes correspondientes a las preguntas clave:

Figura 1.

Percepción ciudadana sobre la expropiación por parte del GAD de Quito



Fuente: Elaboración propia de la autora con base en encuesta aplicada (2025).

3.1.1 Análisis inferencial por variable

A partir del análisis estadístico descriptivo de cada uno de los datos obtenidos, se realiza la interpretación de los resultados desde un enfoque inferencial, compaginando cada variable con los objetivos de la investigación y el problema planteado en la investigación. Esta actividad posibilita demostrar de forma argumentada la percepción

sobre la ineficacia en los procesos de negociación del justo precio de las expropiaciones por parte del GAD Metropolitano de Quito.

- **Inferencia 1: Transparencia del proceso**

Ocho de cada diez encuestados expresaron que el proceso de expropiación no fue transparente. Lo observado demuestra una alarmante insuficiencia en la socialización de la aplicación del principio de publicidad y acceso a la información sobre la negociación a realizarse. La falta de protocolos definidos de fácil acceso para la interacción comunicativa entre los propietarios y el GAD Metropolitano, debilita la confianza y legitimidad del proceso, esta situación guarda correlación directa con el segundo objetivo específico del estudio: Identificar los principales retos y conflictos que surgen en el actuar administrativo en la fase negociación entre las partes intervienen con base en los casos seleccionados. La falta de transparencia reafirma la desconfianza y merma el ejercicio de la participación ciudadana en procesos que afectan directamente a los derechos sobre la propiedad.

- **Inferencia 2: Socialización del justo precio**

El 80% de los consultados manifestó que no recibió información sobre la determinación del valor calculado para su propiedad. Los resultados evidencian la ausencia de un proceso de socialización técnica entre el GAD Metropolitano y los ciudadanos, circunstancia que infringe el sentido esencial de la negociación como mecanismo de resolución alternativa de conflictos.

La falta de socialización no solo impide aprobar el valor del avalúo, sino que perpetúa una imagen de imposición unilateral. Esta variable guarda estrecha relación con el primer objetivo específico: Describir el marco jurídico aplicable a los procesos de expropiación municipal y la fijación del justo precio en el Ecuador, ya que revela la

inadecuada implementación de los principios y normas legales como el de participación y debido proceso.

- **Inferencia 3: Opinión ciudadana tomada en cuenta**

Dos tercios de la muestra (65%) reportó que sus perspectivas no fueron consideradas. Esto evidencia procesos participativos de carácter formal o simbólico, sin mayor intervención en las decisiones administrativas. La negociación pierde sentido si no existe un medio de dialogo, y se constituyen una decisión vertical revestida de legitimidad participativa.

Este escenario guarda correspondencia con el segundo objetivo específico, pues pone en foco de atención un conflicto estructural entre la administración del GAD Metropolitano y la ciudadanía, donde la opinión del expropiado no tiene mayor relevancia en la determinación del valor compensatorio.

- **Inferencia 4: Valor refleja el precio real de la propiedad**

Casi 9 de cada 10 encuestados (88%) considera que la tasación no se ajusta a la realidad comercial del precio real del inmueble. Esto refuerza la hipótesis de que el justo precio, a la manera que se calcula en la actualidad (avalúo catastral más el 10%), dicha valoración resulta notoriamente inferior al valor comercial de referencia y no contempla el vínculo afectivo en la indemnización. Del desarrollo de esta cuarta inferencia se contrasta el primer objetivo específico, evidencia una brecha significativa entre la teoría del 'justo precio' en el ordenamiento jurídico y su aplicación en la realidad.

- **Inferencia 5: Preferencia por perito externo**

El 92% de los propietarios encuestados manifestó preferencia por valoraciones del realizadas por un perito externo. Los resultados reflejan una falta de confianza en la

imparcialidad del GAD. Estos datos sugieren una percepción generalizada de una percepción sobre un latente conflicto de intereses o de parcialidad institucional.

Esta variable estadística guarda relación con el tercer objetivo específico: Analizar las percepciones ciudadanas sobre aspectos como el valor recibido, transparencia, participación ciudadana y efectividad del proceso de negociación en los casos seleccionados y con ello se plantea la necesidad de adoptar nuevas metodologías de evaluación libres de sesgos institucionales.

- **Inferencia 6: Afectación emocional o económica**

La totalidad de los ciudadanos encuestados (100%) reportó impactos en sus condiciones emocionales o económicas. Este resultado, unánime, no solo evidencian el profundo impacto humano del proceso expropiatorio, sino que además demuestra que la valoración del bien no considera el componente económico del patrimonio familiar que refiere a la vivienda o propiedad.

La vulnerabilidad socioeconómica debe ser reconocida en el acto administrativo o dentro del proceso judicial, lo que guarda relación con los objetivos 8 y 9, en concreto en cuanto a la necesidad de garantizar su acceso para dotarlo de un carácter más humanista y verdaderamente garantizar una justa indemnización.

- **Inferencia 7: Confianza en el GAD**

De acuerdo con los datos recopilados, el 86% de los encuestados manifestó desconfianza hacia el GAD Metropolitano de Quito respecto a la gestión de los procesos expropiatorios. Esta desconfianza evidencia una pérdida de legitimidad que afecta directamente la validez de la técnica valorativa e incide en la aceptación del resultado del proceso.

Esta variable consolida los objetivos establecidos para la investigación como tres ejes enfocados en la efectividad del proceso de negociación que no solo depende de los factores o elementos técnicos que lo integran, sino también del nivel de credibilidad que tiene el GAD ante la ciudadanía.

CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

5.1.1 Ausencia de transparencia y participación ciudadana en la etapa de negociación

El análisis estadístico e inferencial reveló que el 80% de los ciudadanos encuestados consideran que el proceso carece de transparencia y de espacios de participación ciudadana durante el proceso de negociación. Este hallazgo contraviene a los principios de publicidad, participación y acceso a la información pública. En consecuencia, se identifica una brecha crítica entre el marco legal y su aplicación operativa en la práctica, lo que socava la validez del proceso expropiatorio.

5.1.2 Fijación del justo precio no refleja criterios proporcionales al valor real del bien

La percepción mayoritaria (88%) evidenció discrepancias sobre el valor recibido y el valor de mercado. Este resultado permite demostrar que la metodología actual de cálculo, basada en el avalúo catastral más el 10 % adicional, no garantiza una compensación justa. La ausencia de variables como la utilidad real del bien, su localización geográfica estratégica o la carga emocional, refleja que el concepto restrictivo jurídico del justo precio permanece indeterminado en la práctica administrativa.

5.1.3 Cálculo interno del avalúo genera una percepción de imparcialidad del sistema de valoración

La preferencia del 92% de los encuestados por la utilización de peritos externos imparciales refleja una percepción de desconfianza hacia el ente evaluador del GAD. Este elemento indica graves deficiencias en el sistema actual que permite inferir que adolece

de deficiencias en los controles de independencia técnica, debilitando la aceptación social del procedimiento ante los expropiados y afecta la aceptación del valor final

5.1.4 Impactos sociales y económicos no considerados en la compensación

Todos los encuestados reportaron daños colaterales a nivel emocional o económica a raíz del proceso de expropiación. Lo cual permite concluir que el modelo institucional vigente omite reparación integral y no se enfoca en criterios diferenciadores. Tal omisión reduce los estándares de justicia redistributiva y acrecienta el descontento con la gestión municipal.

5.1.5 Fractura de la confianza en la gestión expropiatoria del GAD Metropolitano de Quito

La desconfianza masiva (86%) de los encuestados señala una crisis que va más allá de los problemas técnicos, el procedimiento se agrava por la falta de legitimidad institucional. Esta crisis obstaculiza las políticas de desarrollo territorial sostenible, y evidencia la necesidad de rediseña nuevos mecanismos de relación entre la municipalidad y la ciudadanía.

5.2 RECOMENDACIONES

5.2.1 Establecer protocolos de socialización

Se recomienda desarrollar e implementar fases de socialización técnica y normativa como parte del proceso expropiatorio, con la finalidad de garantizar una mejor comprensión del proceso sobre los diferentes aspectos que lo integran, de acuerdo con la normativa vigente y los derechos del expropiado.

5.2.2 Institucionalizar la valoración con garantías

Implementar un sistema donde peritos independientes seleccionados desde la imparcialidad para que brinden asistencia técnica y validen los avalúos calculados por el GAD que permita dejar encaminadas a las partes al dialogo en caso de discrepancias puntuales.

5.2.3 Reforma legal para incorporar criterios para la indemnización

Es necesario incorporar al cálculo compensatorio nuevos criterios relacionados al valor afectivo, el costo de reinserción económica e incluso una plusvalía proyectada. Con lo cual se podrá establecer una noción más integral del “justo precio”, alineada con los requerimientos de los expropiados en el marco del respeto de los derechos humanos.

5.2.4 Implementar plataformas de participación y veeduría ciudadana

Es necesario desarrollar mecanismos que permitan al ciudadano acceder a la información y datos técnicos de las expropiaciones de forma directa. El establecimiento de veedurías ciudadanas permitirá en los ciudadanos poseer un panel de seguimiento encaminado a restablecer la confianza institucional.

5.2.5 Fortalecer el enfoque humanista en los funcionarios municipales

Se recomienda capacitar de manera continua a los funcionarios involucrados en los procesos de expropiación, con énfasis en una comunicación pacífica, el respeto a los derechos humanos, la evaluación del impacto en la comunidad y la valoración de instrumentos aplicables en la negociación con enfoque en la empatía y la legitimidad en la actuación del Estado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguirre, G. (2020). *El Justo Precio en Casos de Expropiación y el Derecho a la Propiedad de los Administrados*. Universidad Técnica de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstreams/725a0b2e-ab88-4354-b161-ebf9aa159014/download>
- Armando, J. (2018). Elementos constitutivos del precio justo en el marco de diversas etapas históricas de la economía. *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*. <https://www.redalyc.org/journal/364/36461095013/36461095013.pdf>
- Avila, F., Matilla, M. y Mantecón, S. (2020). *La Entrevista y ya Encuesta: ¿Métodos o Técnicas de Indagación Empírica?* *Revista Didasc@lia: D&E*. Publicación del CEPUT- Las Tunas, Cuba. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7692391.pdf>
- Avilés, C. y Calvas, F. (2021). *El injusto precio en las expropiaciones en el Ecuador*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17484/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-742.pdf>
- Bonilla. (Agosto de 2016). *Procesos de expropiación*. Quito: Lex ediciones jurídicas. <https://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/handle/24000/4851/ART%C3%8DCULO%20CIENT%C3%8DFICO%20Guerra%20Acosta%20Danny%20Manolo.pdf?sequence=1>
- Bravo, T. y Valenzuela, S. (2019). *Desarrollo de instrumentos de evaluación: cuestionarios*. Centro de Medición MIDE UC. <https://www.inee.edu.mx/wp-content/uploads/2019/08/P2A355.pdf>
- Cejas, M. y Prato, J. (2022). Metodología de Investigación Científica. http://obsinvestigacion.unach.edu.ec/obsrepositorio/eventos/2022/Metodologias-de-la-Investigacion/dr-prato/MODULO_IV.pdf
- Código Civil. (2005). *Registro Oficial 46 del 24 de junio de 2005. Última actualización del 27 de junio de 2024*.
- Código Orgánico Administrativo. (2017). *Registro Oficial 31 del 27 de julio de 2017. Última actualización del 25 de marzo de 2024*.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (2010). *Registro Oficial 689 del 19 de octubre 2010. Última actualización del 22 de noviembre de 2021.*

Concepción, F. (2023). El régimen jurídico de la expropiación por la declaratoria de utilidad pública o interés social de la república dominicana. Anuario iberoamericano de derecho administrativo. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9808966&orden=0&info=link>

Constitución de la República del Ecuador (2008). *Registro oficial 449 del 20 de octubre de 2008. Última actualización del 25 de enero de 2021.* <https://tinyurl.com/3ndx8tv3>

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). Sentencia No. 1135-15-EP/21: Caso 1135-15-EP. https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcBldGE6J3RyYW1pdGUhLCB1dWlkOidlZDM4ZGQ1OS1hODA2LTQ2ZmItOGM5My05N2EwMjI4MjFINzIucGRmJ30=

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). Sentencia No. 2-14-IN/21: Caso No. 2-14-IN y 47-19-IN. https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcBldGE6J3RyYW1pdGUhLCB1dWlkOidkNGZiMTA3My1mZmMwLTQ3MzUtOTI4Zi04NTQ5MTQ3MjQzZDIucGRmJ30=

Empresa Pública de Gestión Integral de Residuos Sólidos (CEMGIRS-EP). (2023). Acta de negociación por concepto de expropiación total del predio No. 5550477. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. <https://www.emgirs.gob.ec/phocadownload/informe-rendicion-cuentas/2023/1.%20Expropiaciones%202023/EXPROPIACION%20CATAG%D0%B5A%20-%205550477/acta%20de%20negociaci%D0%B2n%20del%20predio%20No.%205550477%20%284%29.pdf>

Empresa Pública de Gestión Integral de Residuos Sólidos (CEMGIRS-EP). (2023). Acta de negociación por concepto de expropiación total del predio No. 5109804. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

<https://www.emgirs.gob.ec/phocadownload/informe-rendicion-cuentas/2023/1.%20Expropiaciones%202023/EXPROPIACION%20BARAJAS%20-%20205109804/Acta%20de%20negociacion%20predio%205109804%20%284%29.pdf>

Empresa Pública de Gestión Integral de Residuos Sólidos (CEMGIRS-EP). (2023). Acta de negociación por concepto de expropiación total de los predios Nos. 5201762 Y 5201765. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

<https://www.emgirs.gob.ec/phocadownload/informe-rendicion-cuentas/2023/1.%20Expropiaciones%202023/EXPROPIACION%20INTERAS%20EO-%205201765-5201762/Acta%20de%20negociacion%20predios%205201762%20y%205201765%20%282%29.pdf>

Estévez, M., Arroyo, M. y González, C. (2006). *La Investigación Científica en la Actividad Física: su Metodología*. La Habana, Cuba: Deportes.

Garzón, C. (2021). Requisitos y Procedimiento de la Expropiación de Predios por Vía Administrativa en Colombia. *Verba Iuris*.
<https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/verbaiuris/article/view/8483/7517>

Granados, J. (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. Universidad Católica de Cuenca.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8219357.pdf>

Granda, V., y Jara, M. (2023). *El régimen jurídico de la expropiación en Ecuador*. Universidad Andina Simón Bolívar-Sede Ecuador.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-B-2023-10005700080

Información sobre Demografía. (2017). Quito Cómo Vamos 2023.
https://quitocomovamos.org/wpcontent/uploads/2024/02/01Factsheet_Demografia.pdf

- Lewicki, R., Garcilazo, S. y Viteri, R. (2012). *Fundamentos de negociación*. Mc Graw Hill. <https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w25093w/Fundamentos-de-negociacion.pdf>
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. (2016). *Registro Oficial 790 del 05 de julio de 2016. Última actualización del 30 de enero de 2024.*
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (2008). *Registro Oficial 395 del 04 de agosto de 2008. Última actualización del 25 de marzo de 2024.*
- Manzano, M. y Torres, C. (2000). La negociación una alternativa en la solución de conflictos. Pontificia Universidad Javeriana. <http://148.202.167.116:8080/jspui/bitstream/123456789/3208/1/La%20negociaci%C3%B3n%20una%20alternativa%20en%20la%20soluci%C3%B3n%20de%20conflictos.pdf>
- Martínez, J., Palacios, G. y Oliva, D. (2023). *Guía para la revisión y el análisis documental: propuesta desde el enfoque investigativo*. Ra Ximhai: revista científica de sociedad, cultura y desarrollo sostenible. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8851658&orden=0&info=link>
- Narváez, E., Ormaza, D. y Zamora, A. (2022). *El pago del justo precio en el procedimiento de expropiación y la vulneración del derecho a la propiedad*. Universidad de Cuenca. *Polo del Conocimiento*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9042847.pdf>
- Pilco, E. (2022). *Los derechos del propietario en los juicios de expropiación*. Universidad Nacional del Chimborazo. <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/10142/1/Pilco%20Bac%C3%B3n%20E.%282022%29%20Los%20derechos%20del%20propietario%20en%20os%20juicios%20de%20expropiacion..pdf>
- Ramírez, O. (2014). La expropiación por motivos de utilidad pública e interés social en Colombia: ¿una vulneración flagrante al derecho de propiedad? Universidad Santo Tomás. <https://revistas.santototunja.edu.co/index.php/piuris/article/view/421/570>

- Rosero, M. (2018). Investigación Cualitativa. Boletín Informativo CEI.
<https://revistas.umariana.edu.co/index.php/BoletinInformativoCEI/article/view/1733/1770>
- Salazar, A. (2020). Orígenes y desarrollo de la laesio enormes y la doctrina del precio. Derecho Público Iberoamericano.
<https://revistas.udd.cl/index.php/RDPI/article/view/435/407>
- Santacruz, P. (2021). *El Derecho al Justo Precio en el Proceso Judicial de Expropiación*. Universidad del Azuay.
<https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11081/1/16619.pdf>
- Triana, A. (1998). La expropiación y su aplicación en la legislación colombiana. Universidad Nacional de Colombia.
https://revistas.unal.edu.co/index.php/peju/article/view/39051/pdf_381
- Valdebenito, M. (2016). La doctrina del Justo Precio, desde Aristóteles hasta la escuela moderna subjetiva del valor. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo.
<https://www.redalyc.org/pdf/510/51046653004.pdf>

ANEXOS

Anexo 1

CUESTIONARIO DE LA ENCUESTA

Ibarra, 15 de diciembre de 2024

OBJETIVO:

Recopilar información sobre el rol o la ineficacia de la negociación en la determinación del justo precio en expropiaciones del GAD Metropolitano de Quito con base en casos de estudio del 2023.

CONSIGNA:

Esta encuesta está dirigida a propietarios de bienes inmuebles expropiados por el GAD Metropolitano de Quito durante el año 2023. El objetivo es obtener datos cuantificables sobre su percepción respecto a la equidad, transparencia, eficacia y participación en el proceso de negociación del justo precio.

INSTRUCCIONES:

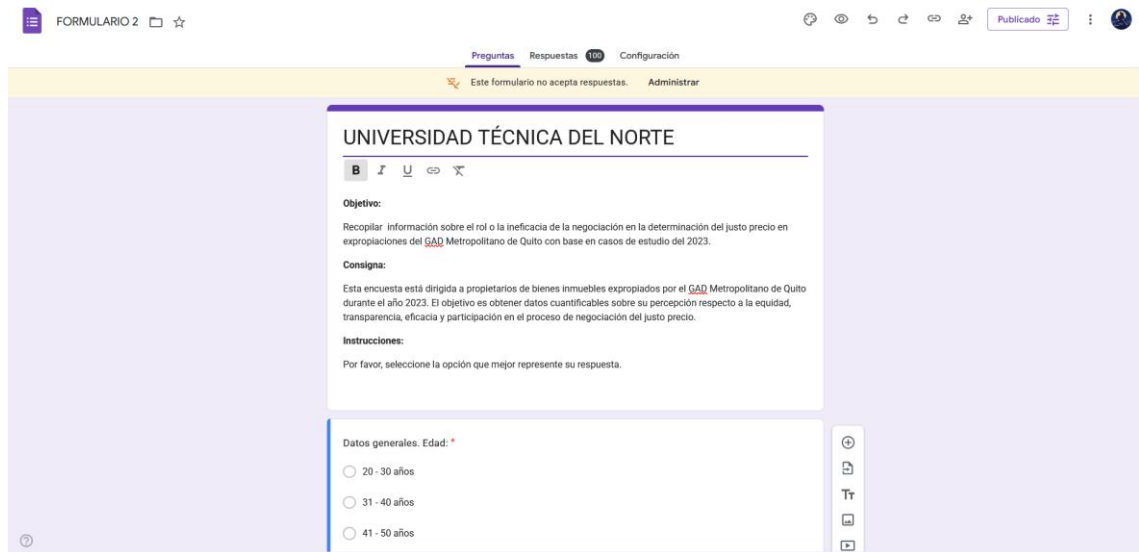
Por favor, seleccione la opción que mejor represente su respuesta.

1. ¿Considera que el proceso fue transparente?
 - Sí
 - No
 - Solo en parte
2. ¿Le socializaron el procedimiento que determinó el justo precio?
 - Sí, totalmente
 - Parcialmente
 - No
 - No recuerdo
3. ¿Considera usted que su opinión fue tomada en cuenta en la negociación?

- Sí
 - No
 - Parcialmente
4. ¿El valor determinado refleja el valor real de su propiedad?
- Sí, es el valor correcto
 - No, es inferior al real
 - Es excesivamente bajo
5. ¿Hubiera preferido que para determinar el valor de la indemnización se utilice un perito externo independiente?
- Sí
 - No
 - Indiferente
6. ¿El proceso de expropiación afectó su situación económica o emocional?
- Sí, significativamente
 - Levemente
 - No
7. Tiene confianza en el GAD Metropolitano para gestionar los casos de expropiaciones:
- Sí
 - Solo en parte
 - Definitivamente no

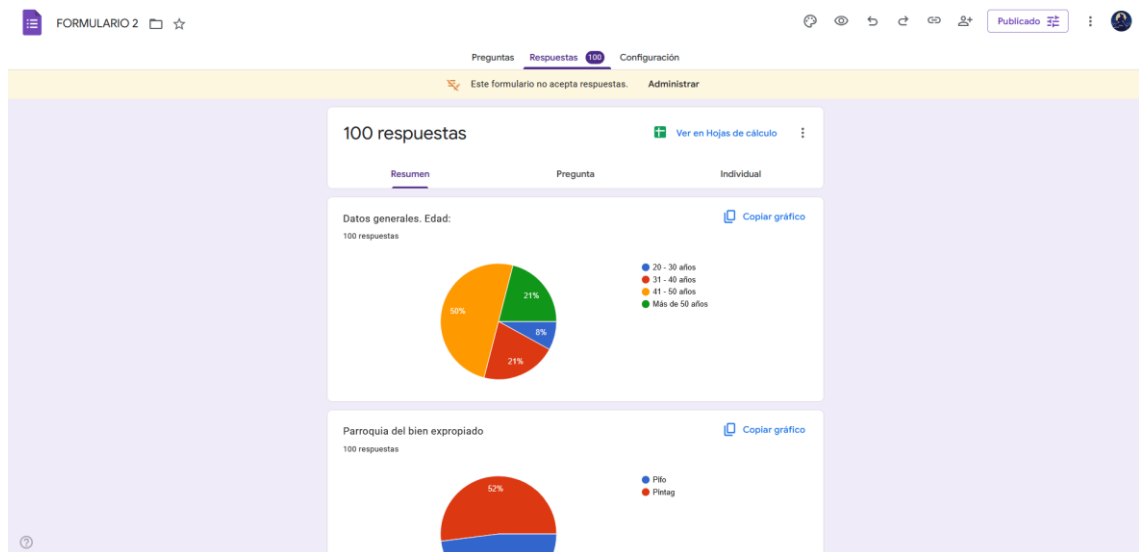
- **FOTOGRAFÍAS APLICACIÓN DE LA ENCUESTA – PINTAG:**

GRÁFICO 1- APLICACIÓN ENCUESTA:



Fuente: Elaborado por la autora (Cuestionario, 2024).

GRÁFICO 2- APLICACIÓN RESPUESTAS ENCUESTA:



Fuente: Elaborado por la autora (Cuestionario, 2024).