

# Proceso especial de adquisición de inmuebles: acuerdo directo y proceso expropiatorio

Paúl Andrés Vázquez Ochoa<sup>9</sup>

## Resumen

La forma en la que un organismo público adquiere bienes y servicios difiere con la de un particular, por motivo de que el gasto tiene la característica de ser público, por lo tanto, sujeta a un riguroso procedimiento que asegure eficiencia en la compra. El procedimiento de compra o adquisición de bienes inmuebles es considerado especial, conforme lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, excluyéndolo de los tipos de procedimientos dinámicos, comunes o generales y los de régimen especial. Muchos autores se han enfocado en analizar y esquematizar la expropiación forzosa, la cual la asemejan con el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte de un organismo del Estado; sin embargo, se plantea que no toda adquisición es forzosa, y que de convenir a los intereses tanto del expropiante cuanto, del expropiado, el proceso puede culminar con un acuerdo directo y se formaliza mediante la respectiva escritura pública.

Por lo tanto, el procedimiento especial de contratación pública de adquisición de bienes inmuebles, tiene dos etapas, una primera identificada como de negociación y acuerdo directo, y una segunda que es la conocida expropiación forzosa. En todo el procedimiento y en cualquiera de las dos etapas, se debe tener estricta observancia de las garantías y derechos del administrado y la observancia de las reglas del debido proceso.

**Palabras clave:** contratación pública, procedimiento especial, bienes inmuebles, acto administrativo, justo precio.

## Abstract

The way in which a public body acquires goods and services differs from that of a private individual, because the expense has the characteristic of being public, therefore subject to a rigorous procedure that ensures efficiency in the purchase process. The purchase process or acquisition of real estate is considered special, as provided in the Organic Law of the National System of Public Procurement, excluding it from the types of dynamic procedures, common or general and of special regime.

Many authors have focused on analyzing and schematizing the forced expropriation, which resembles with the procedure of acquisition of real estate by a State agency; However, it is stated that not every acquisition is compulsory, and that if the interests of both the expropriator and the expropriated party are agreed upon, the process can culminate in a direct agreement and is formalized through the respective public deed.

Therefore, the special procedure of public procurement of real estate acquisition has two stages, one first identified as negotiation and direct agreement, and the second is the well-known forced expropriation. Throughout the procedure and in any of the two stages, strict observance of the guarantees and rights of the administered and the observance of the rules of due process must be observed.

**Keywords:** public procurement, special procedure, real estate, administrative act, fair price.

<sup>9</sup>. Abogado de los Tribunales de Justicia y Licenciado en Ciencias Políticas y Sociales, candidato a magíster en derecho administrativo y contratación pública en la Universidad Andina Simón Bolívar sede Ecuador, candidato a magíster en compras públicas en la Universidad Nacional de San Martín de Argentina. vazquezochoa-paul@hotmail.com



## Introducción

A diferencia de un ente privado, el público para manifestar su voluntad debe transitar por un proceso ceñido a la legalidad, que coadyuve a respetar las garantías de los ciudadanos y de la administración pública, el cual culminará con la expresión unilateral o bilateral de voluntad según corresponda<sup>10</sup>.

Esta voluntad es indispensable tener presente para analizar el proceso especial de contratación pública denominado adquisición de bienes inmuebles<sup>11</sup> puesto que de por medio se encuentra un ente público, que una vez ha decidido adquirir determinado inmueble para satisfacer el interés general, el particular propietario no puede oponerse a su voluntad, sino únicamente mantenerse atento al debido proceso administrativo pre-contractual y velar por su proporcional indemnización a través del justo precio.

El proceso de adquisición de inmuebles por parte de la administración pública consta de dos etapas: acuerdo directo y proceso expropiatorio. Diferenciando cada etapa, y valorando las circunstancias de cada caso en concreto, se podrá determinar cuál es el mecanismo apropiado a tomar en cuenta al momento de enfrentarse a este proceso especial de contratación pública. Como veremos en líneas posteriores, sobre la base de las potestades exclusivas y hasta exorbitantes de la administración pública, se analizará la forma en la cual los entes públicos preparan su andamiaje administrativo para adquirir un bien inmueble que satisfará los intereses generales y sociales, amparados en normativa constitucional, legal y reglamentaria. También se plantearán los mecanismos procesales en instancias administrativas y judiciales atribuidos tanto al expropiante como al expropiado, a fin de que en el eventual caso que lo considere, plantee una fuerte y sólida defensa de sus derechos y garantías.

## Desarrollo

A partir del año 2008, con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se modificó la manera en la cual las administraciones públicas<sup>12</sup> adquieren bienes inmuebles, llegando incluso con posteriores reformas<sup>13</sup> a modificar las instancias y acciones judiciales en este tipo de proceso de contratación a través de la normativa sustantiva y adjetiva<sup>14</sup>. Se debe tener claro que la adquisición de bienes inmuebles es un proceso especial de contratación pública. Así lo prevé el artículo 58 de la LOSNCP, y artículos 61, 62 y 63 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública<sup>15</sup>, distinguiendo y separándolo de los procesos dinámicos<sup>16</sup>, de los procesos en régimen común<sup>17</sup> y en régimen especial<sup>18</sup>.

10. Corte Suprema de Justicia de Panamá, Sala de lo Contencioso Administrativo, "Sentencia de fecha 04 de agosto de 2008 (Nulidad de la Addenda No. 1 de 2 de marzo de 1998 al contrato de concesión No. 134 de 29 de mayo de 1997)", indica, respecto de la voluntad administrativa: "Las actuaciones administrativas deben estar siempre precedidas de un procedimiento previo formativo de voluntad. El procedimiento, según DROMI, es en rigor respecto de la voluntad administrativa el conducto por el que transita en términos de derecho, toda actuación administrativa". Voto inánime de los Jueces Hipólito Gill, Víctor Benavides y Alberto Cigarruista, en. Caso Cable & Wireless Panamá S.A. v.s. Estado de Panamá. 04 de agosto de 2008.

11. Ecuador, *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*, Ley 1, Registro Oficial 395, Suplemento, 04 de agosto de 2008, art. 58. En adelante LOSNCP.

12. Las *administraciones públicas* entendidas como un concepto genérico de toda persona jurídica de derecho público sujeta a las disposiciones legales y reglamentarias con potestad de actuación administrativa, conforme lo dispone el artículo 44 del Código Orgánico Administrativo.

13. Ecuador, *Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública*, Ley 0, Registro Oficial 966, Suplemento, 20 de marzo de 2017, art. 5 y 6.

14. Ecuador, *Código Orgánico General de Procesos*, Registro Oficial 506, Suplemento, 22 de mayo de 2015. En adelante COGEP. Art. 332.9 y 326.4 letra a).

15. Ecuador. *Decreto Ejecutivo 1700*. Registro Oficial 588, Suplemento, 12 de mayo de 2009, última modificación 08 de noviembre de 2016, *Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. En adelante RGLOSNCP.

16. Procesos dinámicos: catálogo electrónico y subasta inversa electrónica.

17. Proceso en régimen común: ínfima cuantía, menor cuantía, cotización y licitación.

18. Proceso en régimen especial: artículo 2 de la LOSNCP.

No existe en nuestra legislación un concepto claro y concreto sobre lo que es la adquisición de bienes inmuebles por parte de la administración pública. De manera general, se conoce a este mecanismo de adquisición como expropiación, el cual a criterio personal, la etapa expropiatoria es solamente una etapa dentro del macro-proceso de adquisición de bienes inmuebles, puesto que como se indicará, puede existir acuerdo y voluntariedad completa del particular propietario del inmueble para enajenar su propiedad y celebrar de común acuerdo un contrato de compraventa en notaría pública del domicilio donde se encuentre ubicado el bien, siendo esta la primera etapa que se identifica en este procedimiento. Así también, puede ocurrir que no exista acuerdo en el justo precio que se pretende pagar al propietario e inicie el proceso expropiatorio forzoso activando al órgano jurisdiccional mediante trámite sumario de pago por consignación para depositar el valor del justo precio en la cuenta de la unidad judicial correspondiente (Tribunal de lo Contencioso Administrativo) y se disponga la ocupación inmediata del inmueble por parte de la entidad pública, siendo esta la segunda

etapa identificada. Incluso puede suceder que con ocasión del ejercicio del derecho a la defensa dentro del proceso de pago por consignación, también se active el medio de impugnación respecto del acto administrativo de expropiación mediante la acción subjetiva ante el Tribunal Contencioso Administrativo del domicilio del ciudadano expropiado y se realice el control de legalidad únicamente respecto del valor o monto considerado como justo precio, por así disponer el artículo 58.2 de la LOSNCP y por cuanto estaríamos frente lo que se conoce como un concepto jurídico indeterminado (Cassagne, 2013)<sup>19</sup>.

A pesar de lo manifestado, la doctrina administrativa extiende al proceso de adquisición de bienes inmuebles considerándolo como una expropiación propiamente, y en ese escenario se puede conceptualizar a dicho término jurídico de la siguiente manera:

"Es un instituto del Derecho público. Es un acto de carácter unilateral por el cual el Estado priva de un bien a su titular por causa de utilidad pública calificada por ley previo pago de una indemnización integral" (Correa, 2004, párr. 11).

"Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés social, a cambio de una indemnización previa" (Cabanellas, 2014, p. 4).

"Es el medio jurídico en cuyo mérito el Estado obtiene que un bien sea transferido de un patrimonio a otro por causa de utilidad pública, previa indemnización" (Marienhoff, 1995, p. 127).

Es un procedimiento administrativo de derecho público, en virtud del cual el Estado (...), unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización justa (Serra Rojas, 1991, p. 431).

"La expropiación es un medio a través del cual el Estado priva del derecho de propiedad a un particular, con la finalidad de satisfacer las necesidades públicas, pero con el previo pago de una indemnización por tal afectación" (Pinto Guerra, 2011, en línea).

19. Rodolfo Carlos Barra, define a los conceptos jurídicos indeterminados de la siguiente manera: *son aquellos (conceptos) utilizados por las normas como un cartabón de límites conceptuales abiertos, pero que en cada circunstancia precisa y concreta admiten una sola solución justa, apreciable, en última instancia por el juez.*"

De lo expuesto a través de la conceptualización de diversos autores, se puede identificar que existen las siguientes características dentro de un proceso de adquisición de bienes inmuebles:

- 1.- Acto unilateral de la administración pública.
- 2.- Privación del dominio de un bien inmueble por parte de un ente público
- 3.- Causa de utilidad pública e interés social.
- 4.- Pago de indemnización o justo precio.

Entonces, delimitado lo que es el proceso de adquisición de manera general, conviene ahora precisar la manera en la cual en nuestro ordenamiento jurídico regula los aspectos preparatorios y requisitos indispensables para proceder con el proceso especial indicado hasta su eficaz culminación.

### Fundamento constitucional, legal y reglamentario

La Constitución de la República del Ecuador del año 2008, faculta en su artículo 323 a las administraciones públicas proceder por razones de utilidad pública e interés social, a declarar la expropiación de bienes inmuebles pertenecientes a los particulares, amparadas en base a su poder de *imperium*.

Art. 323.- 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.

Este precepto constitucional debe ser recogido y desarrollado a través de la ley que regula la materia a fin de reglar el procedimiento a seguir para adquirir inmuebles de particulares, sin vulnerar derecho fundamental ni subjetivo alguno en el cauce normal del trámite. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General regulan y establecen, por principio de legalidad, la manera en la cual se llevará a cabo la adquisición.

Este procedimiento se encuentra previsto en el artículo 58 de la LOSNCP. Este artículo tiene una particularidad, en razón de que, a partir de la última reforma a la LOSNCP de 20 marzo de 2017, se incluyeron los artículos: 58.1, 58.2, 58.3, 58.4, 58.5, 58.6, 58.7, 58.8, 58.9 y 58.10.

A este procedimiento le precede la Declaratoria de Utilidad Pública<sup>20</sup> que se encuentra regulada, tanto en su forma cuanto en su procedimiento, en el artículo 58 de la LOSNCP. El mismo artículo señala textualmente que los requisitos formales de dicho acto administrativo serán el adjuntar al mismo los siguientes documentos:

A la declaratoria se adjuntará el certificado del registrador de la propiedad; el avalúo establecido por la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano; la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto; y, el anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras de conformidad con la ley que regula el uso del suelo.

Sin el acompañamiento de los documentos referidos, carecería de eficacia tal acto administrativo, y, por consiguiente, el mismo será considerado nulo. Sin embargo, en la práctica se puede observar que, al ser un procedimiento especial y al estar de por medio derechos fundamentales de los administrados (LOSNCP, artículo 58), las entidades públicas se preocupan mucho de cumplir a cabalidad los requisitos formales del acto a fin de que sea válido y eficaz (Vázquez Ochoa, 2017).

Las entidades tienen el término de treinta días para buscar un acuerdo directo respecto del precio del bien inmueble a ser adquirido. El artículo 58.1 de la LOSNCP establece que procede la ocupación inmediata del inmueble siempre que se realice el pago convenido previamente o la consignación del avalúo cuando no hubiere acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder el 10% del avalúo registrado en el catastro del gobierno autónomo descentralizado donde se encuentra el inmueble o en su defecto, del avalúo catastral registrado por el órgano rector del catastro nacional. Cuando exista falta de acuerdo, la entidad emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el establecido en el avalúo registrado en el catastro del gobierno autónomo descentralizado donde se encuentra el inmueble o en su defecto, del avalúo catastral registrado por el órgano rector del catastro nacional, sin considerar el diez por ciento en beneficio del administrado. Este acto administrativo será susceptible de impugnación ante los jueces de lo contencioso administrativo, únicamente respecto del precio del inmueble a pagar por parte de la entidad. A partir de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica para Eficiencia de la Contratación Pública de fecha 20 de marzo de 2017, se reguló la adquisición de inmuebles cuando la modalidad contractual a la que accederá la entidad contratante esté vinculada con alianzas público-privadas, de conformidad al artículo 58.10 de la LOSNCP.

### Intervinientes en el proceso de adquisición de bienes inmuebles

En el proceso especial de adquisición de inmuebles intervienen dos elementos, uno subjetivo referente a los sujetos de la relación jurídica, y otro objetivo relacionado con el objeto material a adquirir. Dentro del elemento subjetivo se encuentran: sujeto activo, sujeto pasivo y sujeto beneficiario. Sujeto activo es la persona jurídica de derecho público de la cual emana el proceso de adquisición de inmueble, elabora y ejecuta los actos administrativos necesarios e indispensables, y paga el justo precio al propietario. Es denominado expropiante. Sujeto pasivo es la persona natural o jurídica de derecho privado o público titular del derecho de propiedad o propietaria del bien inmueble identificado y singularizado materia de adquisición por parte del sujeto activo. Se lo denomina expropiado. Sujeto beneficiario es el conglomerado de ciudadanos que producto de la ejecución del proyecto que se tiene previsto realizar en el inmueble expropiado, recibe un beneficio directo o indirecto, determinado a satisfacer derechos fundamentales. El elemento objetivo o material, es el bien inmueble que de manera previa ha sido plenamente identificado, singularizado y determinado, tanto en su superficie como en su precio.

### Requisitos previos

Por mandato legal del artículo 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas<sup>21</sup>, artículo 24 y 58 de la LOSNCP, es requisito contar con la certificación presupuestaria de existencia y disponibilidad de recursos para cumplir el pago del justo precio, considerando en la misma hasta un máximo del 10% del valor del avalúo catastral si en el evento llegase a haber acuerdo directo y así poder celebrar la compraventa sin necesidad de tener que reformar o alimentar la partida presupuestaria correspondiente.

<sup>20</sup> Artículo 58 de la LOSNCP, Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social.

<sup>21</sup> Ecuador. vRegistro Oficial 306, Segundo Suplemento, 22 de octubre de 2010, art. 115.

Esta contratación al ser un procedimiento especial, así reconocido en la ley y su reglamento, tiene algunas particularidades, tales como:

No se identifica una fase precontractual similar a la de los procedimientos dinámicos, régimen común o régimen especial, por ejemplo, no tiene una resolución de aprobación de pliegos e inicio del proceso de contratación, no tiene etapa de preguntas, respuestas y aclaraciones, tampoco existen presentaciones de ofertas ni resolución de adjudicación.

Este procedimiento exige certificaciones de instituciones que en algunos casos son ajenas a la administración pública que lleva a cabo el proceso de adquisición, por ejemplo, una empresa eléctrica que pretende adquirir un inmueble<sup>22</sup> tiene que previamente obtener el certificado de dominio o propiedad en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se ubique el bien, el certificado de avalúo catastral en la dependencia de avalúos y catastros del gobierno autónomo descentralizado municipal del domicilio del inmueble. Esto en razón de que no solamente los gobiernos autónomos descentralizados pueden realizar procesos de adquisición de inmuebles.

Puede culminar de dos maneras: previa negociación, a través de acuerdo directo y se celebra un contrato de compraventa mediante escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad del cantón; o si no existe acuerdo directo, mediante acto de expropiación, pago por consignación en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo y resolución de ocupación del inmueble, la cual también deberá ser inscrita en los registros correspondientes.

A pesar de lo indicado en líneas anteriores, es importante que la entidad contratante cuente con la certificación de que, en el Plan Anual de Contrataciones, se encuentre prevista la adquisición del inmueble, por disposición del artículo 22 de la LOSNCP y artículo 25 y 26 del Reglamento General de la LOSNCP.

Otro requisito indispensable en el caso de que la adquisición del inmueble responda a un proyecto que conlleve construcción u obra civil, es el **anuncio del proyecto**. Este requisito es una obligación legal establecida en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el que dispone que se deberá realizar el anuncio del proyecto que se ejecutará en el inmueble que pretende expropiar la entidad pública, con el fin de fijar el avalúo del bien a la fecha del anuncio. El anuncio del proyecto es el instrumento de fijación del avalúo del inmueble que será considerado como justo precio. Este anuncio se lo expedirá mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación de la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, se notificará al propietario del predio, a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación<sup>23</sup>.

Vale la pena indicar que si contextualizamos en su integralidad el contenido del artículo 66 antes referido, la sección tercera y capítulo segundo de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y en especial atendemos lo dispuesto en el

artículo 65 de la misma ley, se puede indicar que el proyecto del que debería realizarse el anuncio para proceder con la adquisición del inmueble donde se lo ejecutará, será exclusivamente para “proyectos de vivienda de interés social y para readecuación de personas que se encuentren en zonas de riesgo”, pudiendo entenderse que si no es un proyecto de tal naturaleza no serpa obligatorio el anuncio; en tal caso, es una apreciación a tomar en consideración en estos procedimientos.

El requisito principal es el acto administrativo de declaratoria de utilidad pública e interés social, que será debidamente motivado y notificado a todos los propietarios del inmueble materia de la adquisición y al cual se adjuntarán todos los requisitos previamente analizados. Esta declaratoria se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentre el bien.

### Etapas

En el proceso de adquisición de bienes inmuebles se identifican dos etapas:

- La primera, denominada “Negociación y acuerdo directo”
- Segunda etapa, identificada con la expedición del “Acto administrativo expropiatorio”

El proceso tiene la misma génesis en ambas etapas hasta llegar al momento de notificación de la declaratoria de utilidad pública, en la que se otorga un plazo de treinta días para asentar una negociación respecto del precio a pagar por el inmueble que se pretende adquirir, siendo el máximo del porcentaje a negociar el 10% adicional del avalúo catastral<sup>24</sup>, momento en el cual, en el caso de no llegar a una negociación satisfactoria para las partes y existir falta de acuerdo del precio del inmueble, se expide el acto administrativo de expropiación, que da inicio a la segunda etapa del proceso de adquisición.

La ley es clara al no prever recurso de apelación u otro medio de impugnación administrativo respecto de la declaratoria de utilidad pública ni del acto de expropiación. Podría deducirse que se prevé una impugnación de la declaratoria de utilidad pública en lo respecta al justo precio conforme se observa de las últimas líneas del primer inciso del artículo 58.1 de la LOSNCP; sin embargo, a criterio personal considero que la impugnación a la que se refiere ese inciso es la que se interpone respecto del acto administrativo de expropiación, recurso impugnatorio ante los jueces de lo contencioso administrativo por facultad del artículo 58.2 de la LOSNCP y artículo 326.1 del Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP).

Posterior a la notificación del acto administrativo de expropiación, la administración pública expropiante deberá realizar la consignación del justo precio depositando el valor establecido en el avalúo catastral ante la unidad judicial correspondiente, que por mandato del artículo 326.4 letra a) y artículo 327 del COGEP se sustanciará en trámite sumario mediante acción contenciosa administrativa especial denominada pago por consignación.

Un mecanismo de defensa frente al proceso expropiatorio y especialmente frente al proceso de pago por consignación, podría ser el observar si los documentos adjuntados a la demanda presentada por la entidad pública expropiante son los requeridos legalmente y que han sido analizados en párrafos anteriores, ya que conforme lo dispone el artículo 143 numeral 6 del COGEP, se deberá adjuntar a la demanda la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio, caso contrario la acción no podría ser calificada ni tampoco iniciar el trámite correspondiente, en tal caso sería materia de excepción previa conforme lo previsto en el artículo 153.4 del COGEP.

22. Ecuador. *Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica*. Registro Oficial 418, Suplemento, 16 de enero de 2016, art. 81.

23. Ecuador. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo*. Registro Oficial 790, Suplemento, 05 de julio de 2016, art. 66.

24. Artículo 58.1 de la LOSNCP.

Sin perjuicio de que se sustancie con normalidad el proceso de pago por consignación e incluso aun cuando se llegare a retirar del tribunal contencioso administrativo el valor considerado como “justo precio”, se puede iniciar la acción contenciosa administrativa impugnando el acto de expropiación ante el tribunal contencioso administrativo con jurisdicción en el domicilio del administrado. Proceso en el cual se discutirá únicamente el justo precio del inmueble, ya que como se indicó previamente, este es un concepto jurídico indeterminado, y, por tanto, puede ser revisado por los jueces contenciosos administrativos, ya que no se encuentra la administración pública frente a una potestad discrecional sino a una actuación reglada que puede ser controlada por dicha jurisdicción.

## Conclusión

El proceso de adquisición de bienes inmuebles es un procedimiento especial de contratación pública previsto en el artículo 58 de la LOSNCP, y amparado en el artículo 323 de la Constitución de la República. Se caracteriza por no tener una etapa precontractual similar a la de los procedimientos dinámicos, de régimen común y régimen especial. Sigue propia ritualidad. Obligatoriamente debe contar con certificación presupuestaria de disponibilidad de fondos, certificación de que la adquisición se encontraba planificada en el Plan Anual de Contrataciones de la entidad expropiante, el certificado de avalúo catastral y certificado del Registro de la Propiedad. De llegar a un acuerdo directo con la expropiante en el plazo de treinta días desde la notificación de la declaratoria de utilidad pública se procederá a la celebración de la escritura pública de compraventa en cualquier notaría del cantón donde se ubique el inmueble. De existir falta de acuerdo, se emitirá el acto administrativo de expropiación, posterior al cual la expropiante acudirá al órgano jurisdiccional competente para que a través del trámite de pago por consignación se depositen los valores considerados como justo precio y el expropiado una vez culminado el proceso pueda retirarlos a su beneficio, sin considerar el diez por ciento adicional del avalúo que su hubiese podido negociar en caso de acuerdo directo.

El acto administrativo de expropiación es impugnabile ante el tribunal contencioso administrativo con jurisdicción en el domicilio del administrado, impugnación que se circunscribirá exclusivamente en lo referente al justo precio. Cuando la administración pública manifiesta su voluntad de adquirir un inmueble, no procede oponerse a su realización, a menos que las causas y motivos por las cuales se inició su proceso de manifestación, en el transcurso varíen y ya no sea necesario ni conveniente adquirir determinado bien, para lo cual, la entidad pública deberá realizar las reformas, modificaciones y levantamientos necesarios a fin de que el inmueble se encuentre saneado y libre de impedimentos y limitaciones al dominio.

## Referencias

- Asamblea Constituyente del Ecuador, (2015). *Código Orgánico General de Procesos*, Registro Oficial 506, Suplemento, 22 de mayo de 2015.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*, Ley 1, Registro Oficial 395, Suplemento, 04 de agosto de 2008, art. 58. En adelante LOSNCP.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*. Registro Oficial 306, Segundo Suplemento, 22 de octubre de 2010.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2016). *Decreto Ejecutivo 1700*. Registro Oficial 588, Suplemento, 12 de mayo de 2009, última modificación 08 de noviembre de 2016, *Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo*. Registro Oficial 790, Suplemento, 05 de julio de 2016.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica*. Registro Oficial 418, Suplemento, 16 de enero de 2016.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2017). *Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública*, Ley 0, Registro Oficial 966, Suplemento, 20 de marzo de 2017.
- Cassagne, J. (2013). *Tratado general de los contratos públicos*. Buenos Aires: La Ley
- Correa, J. (2004). *Expropiación*. Recuperado de <https://www.jacobinmag.com/2017/04/ecuador-presidential-election-second-round-correa-lenin/>.
- Corte Suprema de Justicia de Panamá, Sala de lo Contencioso Administrativo, (2008, agosto, 4). “Sentencia de fecha 04 de agosto de 2008 (Nulidad de la Addenda No. 1 de 2 de marzo de 1998 al contrato de concesión No. 134 de 29 de mayo de 1997)”, *Caso Cable & Wireless Panamá S.A. v.s. Estado de Panamá*.
- Marienhoff, M. (1995). *Tratado de Derecho Administrativo*. Buenos Aires, Ed. Abeledo-Perrot.
- Pinto Guerra, D. (2011). “*El proceso administrativo de expropiación de bienes inmuebles en el derecho público ecuatoriano*” (tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2011), <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/4836/TESIS.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Serra Rojas, A. (1999). *Derecho Administrativo*. México, Ed. Porrúa.
- Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público Inmobiliario (2014). *Manual del proceso de expropiación de bienes inmuebles*.
- Vázquez Ochoa, P. (2017). *La contratación pública en el Ecuador, legislación vigente al año 2017: régimen especial y procedimientos especiales* (tesis de pregrado, Universidad de Cuenca. Recuperado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/28798>