

## **1.- Antecedentes**

En el Registro Oficial Suplemento 966, del 20 de marzo del 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública. Esta ley incluye reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y al Código Orgánico Monetario y Financiero.

Entre las principales reformas se destacan la homologación de normas de los procesos de expropiación; la recaudación de la Contribución Especial de Mejoras; y las limitaciones a las obras complementarias en los contratos con el Estado.

La Cámara de Comercio de Guayaquil no está de acuerdo en dos aspectos fundamentales establecidos en la presente Ley: 1) la ausencia de mecanismos e instancias legales para impugnar la expropiación; y 2) la recaudación de la Contribución Especial de Mejoras por parte de las entidades que conforman la Administración Pública Central.

## **2.- Análisis de la Ley Orgánica:**

A continuación se presenta un resumen de las principales reformas contenidas en la Ley:

### **Negociación y Precio de las Expropiaciones:**

- **Se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de 30 días, una vez presentada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Anteriormente el plazo era de 90 días.**
- **Se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario en el precio a pagar por la expropiación.**
- **En ningún caso se reconocerán (en el precio) las obras efectuadas por el propietario, posteriores a la fecha del anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social.**
- **Tampoco se reconocerán las obras efectuadas con anterioridad al anuncio del proyecto o de la declaratoria de utilidad pública cuando se realizaron sin autorización, o en los casos en que se haya evidenciado mala fe.**

- **En caso de expropiación parcial, mayor al 85% de la propiedad, por extensión o precio, el propietario podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio.**
- **En expropiación parcial, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble, si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Municipio.**
- **Cuando exista en el predio expropiado, instalaciones en que se desarrollen actividades industriales o económicas, cuyo funcionamiento no pueda seguir por efecto de la expropiación, se pagará también la indemnización correspondiente a este daño.**
- **Si en dos años la administración no destine el bien a los fines expresados en la expropiación, el dueño podrá readquirirla consignando el valor que se le pagó. Anteriormente el plazo de espera era de seis meses en caso de no iniciarse los trabajos.**

**Contratos de obras complementarias de contratación pública:**

- **Los contratistas y funcionarios que elaboren los estudios precontractuales serán responsables de informar en el término de 15 días, si existe justificación técnica para la firma de contratos complementarios, órdenes de trabajo y diferencias en cantidades de obra que superen el 15% del valor del contrato principal.**
- **La suma total de las cuantías de los contratos complementarios no podrán exceder del 8% del valor del contrato principal. Anteriormente el techo era del 35%.**
- **La suma total de los contratos complementarios, órdenes de trabajo y diferencia en cantidades, para el caso de obras, no podrán exceder del 15% del valor del contrato principal. Anteriormente el techo era del 70% del valor reajustado del contrato principal.**
- **El valor de los contratos complementarios de consultoría no podrá exceder del 15% del valor del contrato principal. Anteriormente el techo era del 70% del valor actualizado o reajustado del contrato principal.**
- **Solo en casos excepcionales y previo informe favorable del Contralor General del Estado, la suma total de los contratos complementarios, órdenes de trabajo y diferencia en cantidades, para el caso de obras, así como el valor de los**

contratos complementarios de consultoría, podrán alcanzar hasta el 35% del valor del contrato principal.

- Si al ejecutarse la obra se establecieren diferencias entre las cantidades reales y las que consten en el contrato, la entidad podrá ordenar y pagar directamente sin necesidad de contrato complementario, hasta el 5% del valor del contrato principal. Anteriormente el límite era del 20%.
- Mediante órdenes de trabajo y empleando la modalidad de costo más porcentaje, la Entidad Contratante podrá disponer, durante la ejecución de la obra, hasta del 2% del valor del contrato principal, para la realización de rubros nuevos. Anteriormente el límite era del 10% del valor actualizado del contrato principal.
- Serán suspendidos del Registro Único de Proveedores (RUP) por el plazo de 5 años, sin perjuicio de su responsabilidad civil, los consultores que elaboren los estudios definitivos y actualizados si es que el precio de implementación de los mismos sufre una variación superior al 35% del valor del contrato de obra, por causas imputables a los estudios. Anteriormente no se especificaba un porcentaje de variación sancionable.

#### Contribución Especial de Mejoras:

- Las entidades que conforman la Administración Pública Central e Institucional también podrán cobrar la contribución especial de mejoras por la ejecución de obras públicas realizadas por estas.
- La base del pago de la contribución especial de mejoras será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas y no podrá exceder del 50% de la revalorización experimentada por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época posterior.
- La entidad que ejecuta la obra podrá disminuir la cuantía de la contribución o exonerar el pago de la misma, en consideración de la situación social y económica de los sujetos pasivos.

#### 3.- Posición Estratégica:

- En lo que corresponde a las expropiaciones, la presente Ley no establece beneficios a los propietarios que son despojados de sus inmuebles. Los

propietarios no tienen opción a reclamos. Únicamente se les permite negociar el precio de expropiación e impugnar el acto, solo en cuanto al justo precio.

- **La Cámara de Comercio de Guayaquil (CCG), considera que esta Ley debería establecer mecanismos e instancias legales, para que el propietario ejerza su derecho a la defensa y pueda impugnar una resolución de expropiación no procedente, permitiéndole demostrar el incumplimiento de los conceptos de utilidad pública o interés social y nacional, o que la resolución no está debidamente motivada, o ante la falta de derecho del ente expropiante por no corresponder a su competencia expropiar para un objeto no comprendido dentro de sus fines institucionales.** Dichos mecanismos legales también permitirían a un propietario defender su propiedad en caso que otro inmueble genere el mismo beneficio sin necesidad de expropiar el bien particular.
- **La CCG se opone a la recaudación de la Contribución Especial de Mejoras por parte de las entidades que conforman la Administración Pública,** ya que los propietarios de inmuebles “beneficiados por obra pública” financiaron vía impuestos estas obras y se esperaba que la revalorización de sus inmuebles sea resultado de dicha acción.
- **Resulta discrecional la posibilidad de que las instituciones exoneren del pago de la Contribución Especial de Mejoras al considerar la situación económica y social del sujeto pasivo.** La Ley debería establecer criterios específicos en materia social y económica, para reducir la discrecionalidad de los funcionarios públicos en exonerar a una persona en el pago del impuesto.
- **Las limitaciones a los contratos complementarias reducen las posibilidades de sobrepuestos y contribuyen a transparentar las contrataciones públicas.**