



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de
Edificación

Estudio sobre la evolución y coordinación del conflicto de la
expropiación del suelo en China a partir de la Reforma y
Apertura en China

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Edificación

AUTOR/A: Cheng , Yu

Tutor/a: Hervás Más, Jorge Joaquín

CURSO ACADÉMICO: 2022/2023



**UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA**

Trabajo Final de Máster

Máster en Edificaci ón

**Investigaci ón sobre el sistema legal de la expropiaci ón de
tierras colectivas y su compensaci ón**

Autor: Yu Cheng

Tutor: Jorge Joaquin

Diciembre de 2022, Valencia

Resumen

Las tierras rurales son recursos de suma importancia para China ya que es un país agrario y la base social se sitúa en su desarrollo económico. Sin embargo, con el desarrollo rápido de la sociedad, acompañando con la urbanización e industrialización, cada vez hay más tierras que han sido expropiadas y muchos agricultores han perdido su tierra y a raíz de eso, su medio de vida.

El presente trabajo tiene como objetivo estudiar la evolución de la expropiación de tierras en China, así como sus maneras, compensaciones, etc. Y al final proponemos unos consejos para su mejora.

Palabras clave: tierra rural, expropiación de tierra, compensación, China

Resum

Les terres rurals són recursos de summa importància per a la Xina ja que és un país agrícola i la base social se situa en el seu desenvolupament econòmic. No obstant això, amb el desenvolupament ràpid de la societat, acompanyant amb la urbanització i industrialització, cada vegada hi ha més terres que han estat expropiades i molts agricultors han perdut la seva terra i arran d'això, el seu mitjà de vida.

El present treball té com a objectiu estudiar l'evolució de l'expropiació de terres a la Xina, així com les seves maneres, compensacions, etc. I a la fi proposem uns consells per la seva millora.

Mots clau: terra rural, expropiació de terra, compensació, la Xina

Abstract

Rural lands are extremely important resources for China since it is an agricultural country and the social base is located in its economic development. However, with the rapid development of society, accompanied by urbanization and industrialization, more and more lands have been expropriated and many farmers have lost their land and as a result, their livelihood.

The present work aims to study the evolution of land expropriation in China, as well as its ways, compensations, etc. And at the end we propose some tips for its improvement.

Keywords: rural land, land expropriation, compensation, China

INDICE

Resumen	- 1 -
Resum	- 2 -
Abstract	- 3 -
I. Introducci3n	1
1.1 Justificaci3n y motivaci3n	1
1.2 Cuesti3n de investigaci3n	3
1.3 Objetivos	6
1.4 Estructura de trabajo	6
II. Estado de la cuesti3n	7
III. Estudios preliminares	12
3.1 Desarrollo del sistema de compensaci3n para la expropiaci3n de tierras	12
3.1.1 Connotaci3n del sistema de compensaci3n por expropiaci3n colectiva de tierras	12
3.1.1.1 El concepto de sistema de compensaci3n por expropiaci3n de tierras	12
3.1.1.2 Características del sistema de compensaci3n por expropiaci3n colectiva de tierras	14
3.1.1.3 La base legal del sistema de expropiaci3n y compensaci3n de tierras	15
3.2 Evoluci3n legislativa del sistema de compensaci3n por expropiaci3n de tierras	17
3.2.1 La etapa de establecimiento	17
3.2.2 La etapa de desarrollo	19
3.2.3 La etapa de reforma	22
3.3 Reforma experimental de China del sistema de compensaci3n por expropiaci3n de tierras	24
3.3.1 Política de reasentamiento de Hangzhou en tierras reservadas	24
3.3.2 Modelo de "boleto de tierra" de Chongqing	25
3.3.3 El sistema de compensaci3n previa al dep3sito por expropiaci3n de tierras en la provincia de Guizhou	26
3.3.4. Sistema de compensaci3n por expropiaci3n de tierras en otras regiones	27
3.4 Problemas existentes en el sistema de compensaci3n de la expropiaci3n de tierras en China	28
3.4.1 La ambigüedad del interés público	28
3.4.1.1 Defini3n ambigua del interés público	28
3.4.1.2 Dificultad de operaci3n	29
3.4.2 El sistema no científico de compensaci3n	30
3.4.2.1 El sujeto	30
3.4.2.2 Poco margen	32
3.4.2.3 Irrazonable estándar	33
3.4.2.4 Método unificado	34
3.4.3 Imperfecci3n del procedimiento	35
3.4.3.1 Poca participaci3n de los expropiados	35
3.4.3.2 Formalizaci3n del sistema auditivo	36
3.4.3.3 Falta de canales y métodos	37
3.5 Análisis y reflexi3n del sistema de expropiaci3n y compensaci3n de tierras en paíes extranjeros y Taiwán	38
3.5.1 Descripci3n general del sistema de compensaci3n y expropiaci3n de tierras en paíes extranjeros y Taiwán	38
3.5.1.1 Reflexiones sobre la legislaci3n sobre expropiaci3n de tierras	39
3.5.1.2 Procedimiento de la compensaci3n	42
3.5.1.2 Estándar de compensaci3n	44
3.5.2 Referencia para China	45

3.5.2.1 Un sistema legal completo _____	45
3.5.2.2 Principios de la expropiación de tierras _____	46
3.5.2.3 Establecer el estándar _____	48
3.5.2.4 Mecanismo de resolución de disputas _____	48
<i>IV. Consejos para la mejora del sistema de la expropiación de tierras</i> _____	50
4.1 Línea general _____	50
4.1.1 Nivel legislativo _____	50
4.1.2 Definición estricta del interés público _____	51
4.1.3 Establecer principios de compensación _____	53
4.1.4 Aclarar la propiedad de los derechos de compensación _____	54
4.1.5 Establecer derechos de desarrollo de tierra _____	55
<i>V. Conclusión</i> _____	57
<i>Bibliografía</i> _____	59
<i>Anexo I Estándares de compensación integral para la adquisición de tierras y la adquisición colectiva de tierras en todo el país</i> _____	a

I. Introducci3n

En la parte introductoria, presentamos la motivaci3n de la realizaci3n del presente trabajo, las cuestiones de investigaci3n y marcamos los objetivos que queremos alcanzar con nuestro estudio.

1.1 Justificaci3n y motivaci3n

La Constituci3n de China estipula que la naturaleza de las tierras estatales se divide en propiedad estatal y propiedad colectiva. Con el desarrollo de la econom3a de China y la aceleraci3n de la urbanizaci3n, la demanda de tierras est3a aumentando. Dado que la tierra de propiedad colectiva no puede utilizarse directamente para el desarrollo y el uso, excepto para el establecimiento de empresas municipales y para la construcci3n de empresas de bienestar e instalaciones p3blicas en los municipios, el estado debe expropiarla antes de que pueda utilizarse en el mercado. Esto da lugar a la expropiaci3n de tierras e indemnizaci3n. En los 3ltimos a3os, la expropiaci3n de tierras ha provocado graves conflictos sociales: en primer lugar, ha provocado un gran n3mero de disputas sociales en el 3mbito de los recursos territoriales, lo que repercute negativamente en la construcci3n de una sociedad armoniosa. En segundo lugar, ha reducido el nivel de vida de los agricultores. Aunque las normas de expropiaci3n e indemnizaci3n de China siguen aumentando, la indemnizaci3n que reciben la mayor3a de los agricultores expropiados de tierras sigue sin poder garantizar que puedan vivir una vida normal de ciudadanos. Cuando se pierde el 3nico medio de vida y la tierra de producci3n y no se pueden reasentar, los agricultores se ver3n reducidos a la pobreza urbana. En tercer lugar, obstaculiza el desarrollo general de las zonas urbanas y rurales. Durante el proceso de expropiaci3n de tierras, los agricultores y las organizaciones econ3micas colectivas rurales tienen beneficios de apreciaci3n de la tierra muy limitados, lo que dificulta que los agricultores expropiados obtengan seguridad material despu3s de perder sus tierras. Por el contrario, el ingreso por valor agregado de la tierra es controlado por el gobierno y el departamento de construcci3n, y a cambio del crecimiento temporal de la econom3a regional, la brecha entre las 3reas urbanas y rurales se ampl3a a 3n m3s.

En la pr3ctica de la expropiaci3n colectiva de tierras en varias regiones, debido al imperfecto sistema de compensaci3n para la expropiaci3n colectiva de tierras en China, algunos gobiernos locales tambi3n se han encontrado con algunos problemas nuevos en

la búsqueda de la velocidad de urbanización y el desarrollo económico local. Primero, es difícil para la agencia administrativa llegar a un acuerdo con los agricultores expropiados sobre el estándar de compensación por expropiación. Dado que los estándares de compensación existentes en China para la expropiación se basan principalmente en el valor de uso real de la tierra sin considerar el valor de mercado de la tierra, los estándares de compensación son generalmente bajos y los agricultores de la tierra expropiada generalmente no están dispuestos a aceptarla. Sin embargo, lo más objetable al estándar de compensación son generalmente los embargos sobre la tierra expropiada, principalmente las casas en la tierra. Dado que la ley de administración de tierras actual de China y las regulaciones específicas de implementación de tal ley no establecen las normas de compensación de tierras ni una definición clara, de acuerdo con las disposiciones pertinentes de la ley de China para la revisión judicial de los casos administrativos de tierras colectivas rurales, en el proceso de expropiación de tierras colectivas en zonas rurales, si existen otras edificaciones o proyectos inmobiliarios en las tierras expropiadas, las personas tienen derecho a obtener una indemnización de conformidad con la ley y a solicitar una indemnización de conformidad con las disposiciones pertinentes de la Ley de propiedad de China. Sin embargo, el artículo 42 de la Ley de Propiedad es ambiguo en cuanto a la compensación específica y los criterios de referencia. Las personas expropiadas, especialmente los propietarios de casas en terrenos colectivos en los suburbios de las ciudades esperan obtener una compensación haciendo referencia a las normas de expropiación de casas en terrenos de propiedad estatal.

El segundo es la falta de procedimientos de expropiación e indemnización. En la práctica de la expropiación, a menudo es difícil para los gobiernos locales acordar estándares de compensación con los expropiados. La expropiación de tierras colectivas a menudo implica la construcción de grandes proyectos de ingeniería. En el caso de desaprobación de la expropiación, la expropiación generalmente no se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos legales, pero la demolición forzada se lleva a cabo primero y los asuntos posteriores se tratarán una vez que se complete la demolición. Por ejemplo, algunos gobiernos usan el nombre de “evasión de emergencia” para demoler casas con el argumento de que las casas en los terrenos expropiados son casas traseras, a fin de eludir los procedimientos legales de expropiación y la compensación se hará después de que el tribunal juzgue ilegal la demolición forzada.

En tercer lugar, los métodos de expropiación y compensación son únicos y el reasentamiento de los agricultores que pierden tierras no es adecuado. El principal método actual de reasentamiento sigue siendo la compensación monetaria. La idea del reasentamiento es obtener la tierra expropiada a través de una compensación monetaria única, sin considerar realmente la seguridad futura de los medios de vida de los agricultores en la tierra expropiada. Los agricultores que han perdido tierras tienen muy pocas oportunidades de empleo para participar en la seguridad social y obtener el reasentamiento, y la compensación única que obtienen a menudo es difícil para garantizar su futuro nivel de vida. Algunas áreas han explorado modelos de reemplazo de tierras y adoptado compensaciones por reasentamiento fuera del sitio. Sin embargo, en la práctica, los gobiernos locales a menudo tienen poca conciencia del estado de derecho y no priorizan los derechos de las personas. Como resultado, la implementación de políticas ha cambiado y los derechos de los agricultores que pierden tierras se han visto afectados.

En resumen, cómo proteger eficazmente los derechos e intereses legítimos de los agricultores cuyas tierras colectivas han sido requisadas y su nivel de vida en el futuro es un tema que debería ser preocupado por los círculos teóricos y prácticos. Según la tasa actual de urbanización, se estima que habrá hasta 100 millones de agricultores sin tierra en el futuro. Un gran número de agricultores han perdido la tierra de la que dependen para sobrevivir. ¿Cómo garantizar eficazmente sus niveles de vida en el futuro? El actual sistema de expropiación colectiva de tierras y compensación de China se enfrenta a graves problemas y desafíos.

1.2 Cuestión de investigación

El actual sistema de expropiación y compensación de tierras colectivas en China tiene un fuerte matiz de economía planificada y ha sido ampliamente criticado en los siguientes aspectos. Primero, no existe una definición clara del alcance del interés público a los efectos de la expropiación, y es fácil tener la posibilidad de una ampliación ilimitada del propósito de interés público. Por lo tanto, debido a la gran ambigüedad en el alcance del interés público, junto con la falta de supervisión institucional y controles y contrapesos de los gobiernos locales, la mayoría de ellos sacrifican tierras a cambio del desarrollo económico local, lo que hace que los gobiernos locales dependan de las finanzas de la tierra y aumenten la crisis de pérdida de los recursos de tierras cultivables disponibles.

En segundo lugar, los atributos económicos de las tierras colectivas de los agricultores se han descuidado en el proceso de compensación y reasentamiento, el alcance de la compensación y el reasentamiento formulado es demasiado limitado y el estándar de compensación no puede satisfacer las necesidades básicas de vida. El tercero es la falta de procedimientos científicos y completos de expropiación de tierras. La actual Ley de Gestión de Tierras de China sólo estipula que el anuncio de expropiación de tierras y plan de compensación y reasentamiento se emitirá después de que se apruebe la expropiación de tierras. Debido a los procedimientos simples y poco científicos, es difícil para los agricultores expropiados participar en la expropiación de la tierra, lo que lleva a varias disputas en este campo. En cuarto lugar, la vía de ayuda administrativa en compensación por la expropiación de tierras es muy simple y no puede proteger efectivamente los derechos e intereses legítimos de los agricultores y las organizaciones colectivas rurales. De acuerdo con los requisitos del sistema legal actual de China, los agricultores cuyas tierras han sido requisadas pueden solicitar al gobierno del pueblo una decisión si no están de acuerdo con el estándar de compensación. Sin embargo, el alcance de la resolución correspondiente solo se limita al estándar de compensación, y si el propósito de la requisa de tierras es legal y legítimo, y si el procedimiento es justo o no. El problema no tiene derecho a plantear objeciones, y China aún no ha establecido un mecanismo de desagravio judicial científico y efectivo en el campo de la resolución de disputas para la compensación por expropiación de tierras.

Debido a la existencia de los problemas anteriores, para que el mecanismo de compensación por expropiación de tierras sea una garantía efectiva para la construcción económica nacional y respalde el desarrollo continuo y sostenido de la economía social, debemos revisar y reformar el actual mecanismo de compensación por expropiación colectiva de tierras en China. Este estudio ha llevado a cabo una gran cantidad de recopilación y clasificación de datos sobre este tema, centrándose en el estado de desarrollo actual de esta problemática y la fuente legal para realizar investigaciones detalladas, buscando las razones más profundas y planteando contramedidas y sugerencias basadas en el sistema de expropiación de tierras extranjeras, intentando resolver los siguientes problemas.

Primero, ¿cuáles son las fallas en el diseño del sistema de compensación y expropiación de tierras colectivas de China? ¿Cuáles son las razones subyacentes? El país viene tomando medidas para fortalecer la protección de los derechos de las personas

expropiadas en los últimos años, pero debido a que el sistema de expropiación de tierras no ha sufrido cambios fundamentales, el problema de la protección insuficiente de los derechos expropiados no se ha resuelto de manera sustantiva. Aquí hay una pregunta, ¿por qué los derechos de la persona expropiada están siempre en estado de daño?, por lo que debemos profundizar en las razones de este fenómeno. Este estudio no solo analiza la problemática del sistema de expropiaciones y compensaciones de China, sino que también analiza las razones que lo sustentan e intenta profundizar en el dilema de desarrollo al que se enfrenta el sistema colectivo de expropiación y compensación de tierras de China.

El segundo es el contenido al que se puede hacer referencia de los sistemas de compensación por expropiación de tierras extranjeras. Aunque debido a la naturaleza binaria de la tierra en China, la expropiación de tierras colectivas en China no es lo mismo que la expropiación privada de tierras en países extranjeros, el diseño legal de los principios del sistema de expropiación de tierras extranjeras, el debido proceso, la protección de los derechos de los expropiados y la activación de mecanismos de ayuda. Luego, de un largo período de desarrollo, se ha vuelto cada vez más perfecto. El concepto de restricción al poder público de expropiación y la protección de los derechos privados de las personas expropiadas ha sido reconocido unánimemente en China y en el exterior. Por lo tanto, muchos conceptos y prácticas en los sistemas de compensación por expropiaciones extranjeras pueden ser reconocidos colectivamente por China. La referencia a la expropiación de tierras tiene una gran importancia práctica para mejorar el sistema de compensación por expropiación de tierras de China.

El tercero es tratar de hacer sugerencias prácticas para mejorar el sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras. El sistema de compensación colectiva por expropiación de tierras ha sido criticado durante muchos años, pero no se han emitido nuevas leyes ni reglamentos. Esto significa que modificar el sistema afectará inevitablemente los intereses de los derechos adquiridos bajo el actual sistema de expropiación, e inevitablemente habrá muchas resistencias. Este artículo busca encontrar el mayor común divisor de las dos partes, a fin de proteger al máximo los derechos e intereses legítimos de las personas expropiadas sin afectar la construcción económica nacional y local.

1.3 Objetivos

A raíz de eso, el presente trabajo tiene como objetivo de estudiar el proceso de la expropiación de tierras colectivas en China, especialmente su regulaciones y normas.

Por lo tanto, los objetivos específicos es proponer consejos para la mejora de las normas de la expropiación para garantizar la vida de los agricultores expropiados.

1.4 Estructura de trabajo

A parte del capítulo introductorio, en el capítulo II, hemos repasado el estado de la cuestión sobre la expropiación de tierra y su compensación.

Luego, en el capítulo III, hemos estudiado y consultado diferentes nociones sobre este ámbito, y especialmente, las leyes, normativas. Asimismo, los casos de otros países que podrán ser reflexionados para China.

Entonces, una vez conocidos los estudios preliminares y podemos proponer unos consejos para su mejora.

Y al final, llegamos a la conclusión.

II. Estado de la cuestión

Fue solo en la década de 1980 que China comenzó a estudiar el tema de la expropiación de tierras colectivas y el contenido de la investigación estaba relativamente fragmentado. En el decenio de 1990, debido a la continua aceleración de la urbanización, una gran cantidad de tierras colectivas ociosas en las zonas rurales ha sufrido un cambio importante en la naturaleza y se ha convertido en terrenos de construcción urbana. Como resultado, la tierra cultivable disponible en el país ha seguido disminuyendo, lo que tiene un impacto en todo el entorno ecológico y la seguridad alimentaria nacional. Por lo tanto, el tema de la expropiación de tierras ha comenzado a entrar en los horizontes de investigación de las personas y los resultados de las investigaciones correspondientes se enriquecen y desarrollan gradualmente. En particular, muchos académicos han comenzado a enfocarse y analizar el mecanismo de compensación por expropiación de tierras, y han llegado a un consenso general en este campo. Se cree que el mecanismo actual de expropiación colectiva de tierras y compensación de China debe reformarse y mejorarse, las prácticas tradicionales de la era de la economía planificada deben abandonarse gradualmente, debe cambiarse la intervención de los medios administrativos en este campo y los recursos colectivos de tierras deben ser asignados y operados por el mecanismo de mercado. Hay que rechazar el uso de medios administrativos por parte del gobierno para expropiar la tierra de manera obligatoria y luego venderla a un precio alto por medios basados en el mercado para obtener un comportamiento altamente lucrativo y proteger eficazmente los derechos e intereses legítimos de los agricultores que pierden tierras. El análisis teórico actual y la investigación práctica realizada por académicos chinos sobre el tema de la expropiación colectiva de tierras y la compensación se enfocan principalmente en los siguientes aspectos, es decir, las razones por las cuales los derechos de las personas expropiadas no están completamente protegidos, cómo definir los intereses públicos, los procedimientos, estándares de compensación, la expropiación de tierras y la distribución de ingresos, etc.

(1) La mayor deficiencia del sistema de compensación por expropiación de tierras de China es que los objetos expropiados no han recibido la misma compensación y protección, lo que ha provocado que mucha gente expropiada caiga en una vida difícil. Los círculos teóricos y académicos han realizado un análisis en profundidad de las causas de los problemas anteriores y finalmente se han formado cuatro puntos de vista diferentes. El primero es la teoría de los derechos de propiedad. Este punto de vista cree que el actual

sistema de expropiación y compensación de tierras de China ignora el tema de los derechos de propiedad y no refleja plenamente el derecho del propietario colectivo de la tierra a obtener ganancias y enajenación de este activo (Lu, 2002). El segundo es la teoría del mercado. Este punto de vista considera que la razón por la que los derechos de las personas expropiadas no están plenamente protegidos es que la tierra no se transfiere realmente de acuerdo con el valor de mercado. El mercado de la tierra rural debe abrirse, la tierra puede ingresar al mercado y la propiedad de la tierra puede transferirse en una economía de mercado (Zhou, 2004). El tercero es la teoría de los precios del gobierno. Este punto de vista sostiene que el gobierno determina unilateralmente el estándar de compensación por expropiación de tierras, y esta autoridad gubernamental obligatoria impide que los derechos e intereses de los agricultores sean protegidos de manera efectiva (Fu, 2004:154). El último es la teoría procesal. Esta opinión considera que debido a la falta de disposiciones sobre responsabilidad procesal en el sistema de expropiación e indemnización colectivas de tierras en China, se ha desencadenado un gran número de adquisiciones ilegales de tierras y no se han aplicado plenamente las normas de indemnización previstas por la ley (Cheng, 2006:63).

(2) La definición de interés público. Existe una evidente relación inversa entre el alcance del interés público y la protección del derecho de disposición de la persona expropiada. Cuanto menor sea el alcance del interés público, mejor se podrá ejercer plenamente la protección de los derechos e intereses sobre la tierra de la persona expropiada. Por el contrario, si el alcance del interés público es demasiado grande, es probable que se produzca una gran vulneración del derecho de la persona expropiada a disponer de la tierra. La mayoría de los académicos en China creen actualmente que el alcance del "interés público" en una práctica específica es demasiado amplio, y su alcance debería reducirse aún más. Sólo intereses públicos específicos pueden expropiar a los agricultores y las tierras colectivas rurales. El terreno requerido para otros proyectos de construcción fuera del alcance de interés debe obtenerse mediante transacciones del mercado de terrenos (Fu, 2004). Algunos académicos creen que no es necesario distinguir claramente entre el interés público y el interés no público en este campo. Con su autoridad, el estado puede adquirir tierras a través del interés público o adquirir tierras de manera obligatoria para el interés no público (Zhao y Jiang, 2013:72).

En cuanto a la definición de "interés público", los círculos académicos generalmente creen que existen tres modelos. El primer modelo es el modelo general específico de

Taiwán, es decir, regular los asuntos de interés público mediante leyes y reglamentos (Li y Peng, 2008). También hay algunos académicos que creen que se pueden dar regulaciones específicas de manera integral y, sobre esta base, los asuntos que no son de interés público pueden excluirse del lado negativo. Por ejemplo, el profesor Liang Huixing (2003) señaló que la expropiación de la tierra de los agricultores no puede utilizarse con fines comerciales. El Estado solo puede obtener tierras mediante transacciones de contratos comerciales para satisfacer proyectos de construcción comerciales. El segundo modo es el método de enumeración más eliminación. Este modelo define el alcance del interés público en detalle desde la dirección positiva, por un lado, y excluye asuntos que no pertenecen al ámbito del interés público desde la dirección opuesta (Liu, 2006). El tercer modelo es generalizar y enumerar el uso cruzado. No solo se basa en la experiencia de la región de Taiwán para proporcionar disposiciones generales para asuntos de interés público a través de leyes y reglamentos, sino que también se basa en la experiencia de Japón para enumerar asuntos de interés público.

(3) Estándares y alcance de expropiación e indemnización. Hay tres puntos de vista principales sobre cómo reformar los estándares de compensación actuales para las tierras expropiadas. La primera categoría es el punto de vista sostenido por la mayoría de los académicos. Es necesario abandonar los múltiples estándares actuales de valor de producción anual, tomar en consideración los ingresos por valor agregado de la tierra que los agricultores deberían disfrutar y definir el estándar de compensación de acuerdo con el precio de mercado de la tierra expropiada (Wang, 2004; Liu, 2006). En la segunda categoría de puntos de vista, si la tierra se adquiere con fines de bienestar público, la compensación se realizará de acuerdo con las normas vigentes, y si la tierra no se adquiere con fines de bienestar público, el estándar de compensación debe aumentarse adecuadamente (Wang y Wang, 2002). El tercer tipo de opinión cree que los estándares de compensación actuales para la tierra expropiada deben incrementarse, pero para el camino de mejora, algunos académicos creen que los estándares de compensación final deben sopesarse de manera integral por el precio integral de la tierra de toda el área y el valor de producción anual unificado (Wang, 2015).

Además, algunos académicos han sugerido la creación de fondos de compensación por expropiación de tierras en diferentes áreas. La fuente de los fondos puede extraerse de las tasas de transferencia de tierras obtenidas cada año en una cierta proporción, de modo

que las tasas de compensación para los agricultores puedan incrementarse paso a paso (Zhao, 2016).

(4) Procedimientos de indemnización por expropiación. Los académicos en general creen que el actual sistema de expropiación de tierras tiene deficiencias en la protección del derecho de conocimiento de la persona expropiada. El sistema de notificación y anuncio no puede asegurar que la persona expropiada tenga información suficiente. Se ha construido un mecanismo científico y completo de anuncio y notificación para proteger plenamente a la persona expropiada. El derecho del sujeto a saber. Además, algunos académicos señalaron que el procedimiento de convocatoria que se utiliza actualmente en China no brinda vías efectivas de expropiación de información para las personas expropiadas y titulares de derechos conexos, e incluso el público, lo que limita en gran medida el derecho a saber que disfrutaban estos sujetos (Wu, 2008).

Las decisiones de expropiación de tierras tomadas por las agencias administrativas en esta área no han sido del todo conocidas por la ciudadanía, por lo que se deben reformar y mejorar los procedimientos de convocatoria correspondientes. En cuanto a la protección de los derechos de participación de las personas expropiadas, el sistema actual de expropiación de tierras también tiene imperfecciones. Los agricultores y las organizaciones económicas colectivas rurales carecen de vías de participación en el proceso de expropiación de tierras, los agricultores no pueden participar en la toma de decisiones de expropiación de tierras y también hay una falta de compensación de tierras y derecho a participar. Los agricultores no tienen forma de conocer los distintos planes de reasentamiento formulados por el gobierno. Por lo tanto, el sujeto expropiado debe tener cierto derecho a participar, y este derecho a participar en todo el proceso de expropiación de tierras: en la etapa de toma de decisiones de expropiación de tierras, la persona expropiada puede participar en este proceso de toma de decisiones y puede contribuir al interés público de la expropiación de tierras. Se cuestiona el propósito y en la etapa de investigación de campo, la persona expropiada y el solicitante de la expropiación pueden realizar una investigación conjunta, y el resultado final de la investigación debe ser confirmado por la entidad expropiada; en la etapa de evaluación de la propiedad, ambas partes de la relación de expropiación seleccionan conjuntamente una agencia de evaluación de la propiedad de un tercero. Cuando el sujeto expropiado tiene objeciones al resultado de la evaluación final, tiene una vía confiable de reparación, la persona expropiada puede participar en la formulación del plan y tiene derecho a

cuestionarlo durante la fase de redacción e implementación del plan de compensación y reasentamiento.

III. Estudios preliminares

3.1 Desarrollo del sistema de compensación para la expropiación de tierras

3.1.1 Connotación del sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras

Todos los países del mundo tienen sistemas de compensación por expropiación de tierras. Estados Unidos lo llama "el ejercicio de los más altos derechos territoriales". Taiwán divide la expropiación de tierras en expropiación pública y expropiación política. Debido a que los derechos de propiedad de la tierra expropiada en la mayoría de los países del mundo son de propiedad privada, y debido a las características del "sistema binario", la tierra en China solo es propiedad del Estado y de forma colectiva y sin tierras privadas, la expropiación y transferencia de tierras solo se puede cambiar de propiedad colectiva a la propiedad del Estado. El sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras de China no solo tiene las características generales del sistema de compensación por expropiación de tierras, sino que también tiene los atributos distintivos de las condiciones nacionales.

3.1.1.1 El concepto de sistema de compensación por expropiación de tierras

El sistema de tierras es un sistema importante en el desarrollo de toda la sociedad humana, pero la expropiación de tierras como contenido importante del sistema de tierras es un producto inevitable de los sistemas sociales modernos. En los últimos años, los países desarrollados han aclarado la autoridad sagrada e inviolable de la propiedad privada de la tierra y los derechos sobre la tierra con la ayuda de la legislación. En este campo, se ha formulado un mecanismo de expropiación de tierras relativamente completo para evitar y reducir las consecuencias negativas de la propiedad privada de la tierra tanto como sea posible, y utilizar el poder del gobierno para forzar la transferencia de la propiedad de la tierra. Es decir, la expropiación de tierras también es un medio necesario para lograr la justicia social.

En China, la expropiación colectiva de tierras, como una especie de poder estatal, se refiere a un sistema en el que el estado obliga a expropiación de tierras colectivas propiedad de aldeanos rurales para que sean propiedad del estado en aras del interés público y una compensación justa a los propietarios de tierras. La tierra es el medio de producción y de vida para que los agricultores sobrevivan. Los ingresos de la tierra

derivados de la contratación de tierras son la principal fuente de ingresos de propiedad para los agricultores, y la granja también es responsable de las necesidades mínimas de vida de los agricultores en términos de vivienda. Los derechos a la tierra son los derechos básicos de los agricultores para sobrevivir y desarrollarse. El sistema legal moderno estipula claramente la estricta protección de los derechos de propiedad privada. En circunstancias normales, el Estado no puede privar arbitrariamente de la propiedad privada de un individuo (Liang, 1998:324-330).

Sin embargo, el derecho administrativo contemporáneo generalmente permite al Estado expropiar tierras colectivas para realizar el interés público. El interés público aquí es la base de la comunidad social y la integración de varios intereses, que representan los intereses de las amplias masas populares. Sin embargo, el Estado que expropia tierras a las organizaciones colectivas rurales debido a necesidades de interés público, sin duda, está privando a los agricultores de su derecho a la supervivencia y el desarrollo. Los titulares de los derechos sobre la tierra colectiva han perdido sus derechos e intereses legales sobre la tierra para la realización de los intereses públicos. El estado está obligado a compensar a los agricultores por las pérdidas sufridas por todos los miembros de la sociedad y realizar ajustes relevantes en sus intereses.

En los últimos años, la Constitución y la Ley de propiedad de China han fortalecido el respeto y la protección de los derechos privados. Sin embargo, el derecho de expropiación de tierras es esencialmente un fenómeno de la intervención del poder público en los derechos privados. Por tanto, para que la intervención del poder público sobre los derechos privados sea legal, debe tener un fundamento legítimo. Específicamente en el sistema de compensación por expropiaciones colectivas de tierras, es necesario mejorar varios arreglos institucionales para evitar que los derechos de expropiación de tierras del estado varíen, de modo que pueda operar legalmente bajo arreglos legales para lograr el objetivo de la justicia social. Específicamente, un sistema de compensación completo y bueno por la expropiación colectiva de tierras deberá incluir tanto un mecanismo de restricción de los derechos de expropiación como un sistema de protección de derechos para los agricultores expropiados de tierras. Por lo tanto, la base legal y el prerrequisito para la expropiación colectiva de tierras es la necesidad de interés público del gobierno, y el interés público es la base para que el gobierno implemente la expropiación de tierras. Es el prerrequisito básico para proporcionar una compensación razonable por las pérdidas económicas de los objetos expropiados.

3.1.1.2 Características del sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras

El sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras es para que el gobierno realice el propósito de interés público, basado en una compensación justa, y expropiar obligatoriamente las tierras colectivas como propiedad del estado de acuerdo con las disposiciones de la Constitución y las leyes¹. Comparado con el sistema universal, el sistema de compensación por expropiación de tierras colectivas tiene las siguientes características destacadas. Primero, el sistema de compensación es obligatorio. La expropiación colectiva de tierras es un cierto acto administrativo estatal obligatorio. La ley estatal de expropiación de tierras no es un acto civil, sino un acto administrativo implementado de acuerdo con los procedimientos y condiciones estipulados por las leyes vigentes en China para realizar el interés público. La relación de expropiación tiene un evidente significado unilateral, no es alcanzada por el gobierno y los propietarios colectivos a través de consultas conjuntas, sino que es una decisión obligatoria del Estado con la ayuda del poder público. En segundo lugar, el sistema de compensación es de procedimiento. Debido a que la compensación por expropiación de tierras colectivas es una forma de ejercicio estatal del poder público, en la relación de expropiación, el estado y el expropiador están en una relación jurídica desigual. A fin de evitar que el poder público del partido dominante infrinja los derechos privados de los expropiados, se estipula que la indemnización estatal por expropiación colectiva de tierras se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos previstos por la ley, y la legalidad de los procedimientos se utilizará para asegurar la legalidad de la entidad expropiadora. Los procedimientos legales pueden evitar que los derechos e intereses legítimos de las personas expropiadas sean violados por el poder estatal. Si el procedimiento de expropiación es ilegal, la expropiación de tierras colectivas también ha perdido su base legal. En tercer lugar, el sistema de compensación por la expropiación colectiva de tierras tiene un carácter de bienestar público. El bienestar público significa que el objeto de beneficio no se limita a personas específicas, sino que busca un mayor bienestar para toda la sociedad, promover los intereses públicos y mantener el orden social, tiene como propósito traer beneficios a todas las personas.

Por tanto, la condición fundamental para la legitimidad de la expropiación de tierras es la necesidad del interés público. Solo la existencia del interés público tendrá derecho a la

¹ El tercer párrafo del artículo 10 de la Constitución: El Estado puede expropiar o requisar tierras y otorgar indemnizaciones de acuerdo con las disposiciones de la ley para el interés público.

expropiación, y solo así podrá haber razones legítimas para afectar los derechos e intereses legítimos de un pequeño número de personas. Sin interés público, la expropiación de tierras colectivas del estado ha perdido su base legal. Cuarto, el sistema de expropiación de tierras colectivas es compensatorio. El derecho de expropiación de tierras es un poder público con una compensación justa como condición previa. La expropiación de tierras no es una confiscación o expropiación libre de la propiedad de la tierra, sino la propiedad colectiva de los agricultores pagada y obligatoria por el estado. Los derechos e intereses personales de la persona expropiada sacrificada por necesidades de interés público deben ser indemnizados por la pérdida sufrida por la persona expropiada de manera que asuman todos los miembros de la sociedad. La expropiación y la indemnización se integran mutuamente, y la expropiación y la indemnización deben ser compensadas. Quinto, la expropiación de tierras colectivas es irreversible. Después de la expropiación de la tierra colectiva, la propiedad de la tierra y otros derechos de propiedad sobre la tierra se transfieren y cambian. El estado obtiene la propiedad de la tierra de la organización colectiva original mediante la expropiación, y los demás derechos de propiedad establecidos sobre la tierra se eliminan o cambian naturalmente a medida que se expropia. La transferencia de tierras colectivas solo puede convertirse en propiedad del Estado a través de la propiedad de una organización colectiva.

3.1.1.3 La base legal del sistema de expropiación y compensación de tierras

La base legal de la compensación por expropiación colectiva de tierras se basa en el concepto de legitimidad de los derechos estatales, que es la base de legitimidad del poder colectivo de expropiación de tierras. Existen principalmente las tres teorías siguientes: "Soberanía del Estado", "Teoría de la responsabilidad de la propiedad", "Los titulares de los derechos de propiedad están de acuerdo" (Shen, 2004:69-75).

La "Soberanía del Estado" significa que el país tiene derecho a expropiar la propiedad privada dentro del ámbito de su dominio para hacer realidad los intereses públicos sin el consentimiento del titular del derecho de propiedad. Esta doctrina tiene un fuerte despotismo nacional clásico. Después de entrar en el siglo XX, con el desarrollo de la teoría jurídica, los países constitucionales modernos generalmente creen que el poder del Estado debe estar dentro del alcance de la autorización legal.

La "teoría de la responsabilidad de la propiedad" significa que los individuos deben asumir ciertas obligaciones sociales públicas cuando ejercen de forma independiente los derechos de propiedad. Consideran que el interés público es un interés especial que está por encima de otros intereses, cuando el interés público y el interés personal entran en conflicto, El interés público es más alto que el interés personal. Esta doctrina juega un cierto papel al afirmar la prioridad del interés público y regular el ejercicio de los derechos de propiedad privada. Sin embargo, se pone demasiado énfasis en sacrificar los intereses personales y es difícil compensar el daño a los derechos legales de los propietarios.

La "teoría del consentimiento personal" significa que cualquier restricción o privación de la propiedad privada debe obtener el consentimiento del titular del derecho de propiedad. La doctrina sostiene que el titular del derecho de propiedad debe gastar parte de la propiedad para garantizar el funcionamiento de las funciones públicas del gobierno y el funcionamiento normal de la sociedad. Es que cuando el gobierno actúa en el interés público para afectar la propiedad del titular del derecho, debe obtener el consentimiento del titular del derecho o de la mayoría de los titulares de los derechos para ser considerado legal. El gobierno debe asumir razonablemente la obligación de realizar el interés público y causar la pérdida de los intereses generales de los titulares de los derechos. La comparación de estas tres teorías refleja el continuo desarrollo de la comprensión jurídica de la relación entre poder y derechos.

En comparación con la centralización del poder estatal en la "teoría de la soberanía nacional", los intereses sociales de la "teoría de la responsabilidad de la propiedad" son primordiales. Creemos que la "teoría de que el propietario está de acuerdo" elabora de manera más razonable la relación entre el uso de los derechos de expropiación y los derechos colectivos sobre la tierra. La teoría está más en línea con la base legal para la expropiación colectiva de tierras. El derecho de propiedad de la tierra se refiere al derecho del titular del derecho a obtener una consideración razonable a través del intercambio de mercado. En la compensación por expropiación colectiva de tierras, aunque el gobierno puede obtener derechos de propiedad sobre la tierra sin el consentimiento de los titulares de los derechos colectivos sobre la tierra, también debe otorgar una compensación económica razonable.

Sin embargo, una compensación razonable aquí no significa una completa autonomía de los titulares de los derechos colectivos de tierras, porque el estado ejerce el poder público para expropiar tierras colectivas en aras del interés público y optimizar la eficiencia de la

asignación de recursos. Por lo tanto, la esencia del "consentimiento del propietario" es que, para satisfacer los intereses públicos de la sociedad, el propietario de la tierra colectiva debe asumir ciertas responsabilidades sociales y transferir los derechos de propiedad de la tierra colectiva al estado. Esto no niega la libertad de transacción de propiedad del propietario de los derechos de propiedad, pero el Estado solo puede obtener el derecho a obtener sus derechos de propiedad mediante una compensación de precio razonable (Wang, 2011).

En China, la expropiación de tierras colectivas incluye dos aspectos: primero, el gobierno se esfuerza por obtener la propiedad de la tierra a través de negociaciones con los propietarios colectivos de la tierra. Solo cuando la transacción fracasa, el gobierno puede otorgar la propiedad colectiva de la tierra de acuerdo con los procedimientos legales. Expropiación obligatoria de la propiedad colectiva de la tierra después de una compensación razonable.

3.2 Evolución legislativa del sistema de compensación por expropiación de tierras

Junto con los cambios históricos en el sistema de tierras rurales de China, el sistema colectivo de expropiación de tierras y compensación también ha experimentado un proceso de reforma continua. Desde la fundación de la Nueva China, la reforma del sistema de tierras rurales de China ha pasado por tres etapas, a saber, el período de propiedad privada de la tierra campesina, el período de propiedad colectiva por parte de la comuna del pueblo y el período de gestión por contrato familiar de la tierra colectiva. En consecuencia, el surgimiento y desarrollo del sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras de China ha pasado por tres etapas diferentes.

3.2.1 La etapa de establecimiento

Desde la fundación de la República Popular China hasta 1953, el sistema de tierras privadas del terrateniente feudal, que duró miles de años, fue completamente abolido en las zonas rurales mediante la reforma agraria. Los agricultores no solo obtuvieron tierras, sino que también disfrutaron del derecho a administrar, comerciar y arrendar libremente sus tierras. La propiedad de la tierra de los agricultores ha sido confirmada y garantizada por ley, y el correspondiente sistema de compensación por expropiación de tierras

también tiene la base para su existencia. En diciembre del mismo año, se promulgaron las medidas administrativas pertinentes sobre expropiación de tierras para la construcción nacional (*Medida de 1953*, en adelante). Este es también el primer sistema jurídico relativamente sistemático aplicado en el ámbito de la expropiación de tierras en China², y las medidas administrativas formalmente proponen el concepto de requisita de tierras significa que el Estado puede utilizar medios obligatorios para requisar tierras privadas para las necesidades de defensa, económica y cultura nacionales. Las *Medidas de 1953* dieron plena consideración a determinadas indemnizaciones para las personas expropiadas. Los artículos 3 y 4 de las *Medidas* estipulan que el reasentamiento adecuado de los expropiados es el requisito previo básico para la expropiación de tierras, y que el reasentamiento adecuado también requiere la consulta con los expropiados, teniendo en cuenta la protección de los derechos e intereses de los expropiados. Las *Medidas de 1953* propusieron una cierta cantidad de compensación de la tierra, que generalmente se basa en el valor total de la producción de la tierra en los últimos tres a cinco años. El término "expropiación de tierras" se adoptó en la legislación en ese momento en lugar de "requisita de tierras" para distinguirlo de la expropiación de tierras durante la Revolución Agraria.

La Constitución de 1954 estableció por primera vez que la expropiación debe cumplir las condiciones de "interés público"³ y rompió las normas de interés nacional estipuladas en las *Medidas de 1953*. Las constituciones revisadas posteriormente mantuvieron este artículo. En 1958, con la culminación básica de la transformación agrícola socialista, las cooperativas agrícolas de alto nivel se extendieron por toda China. Esta vez, la naturaleza de la tierra rural ha experimentado un cambio importante y ha comenzado a pasar de la propiedad privada campesina a la propiedad colectiva. Con el fin de adaptarse al cambio en la naturaleza de la tierra, el Comité Permanente del Congreso Nacional del Pueblo revisó y mejoró el método original de expropiación de tierras para la construcción nacional en 1958. En comparación con las *Medidas* anteriores de 1953, el cambio más obvio es que las personas expropiadas de tierras han pasado de agricultores individuales

² El artículo 2 de las *Medidas de 1953* estipula que todo terreno requerido para la construcción de proyectos de defensa nacional, fábricas y minas, ferrocarriles, transporte, proyectos de conservación de agua, construcción municipal y otras construcciones económicas y culturales serán requisados de conformidad con estas medidas.

³ El artículo 13 de la Constitución de 1954 estipula que, por necesidades de interés público, el Estado puede expropiar o nacionalizar terrenos urbanos y rurales y otros medios de producción de acuerdo con las condiciones prescritas por la ley para las necesidades del público.

a productores En el caso de las cooperativas y las comunas populares, las tasas de compensación correspondientes por la expropiación de tierras se han ajustado del valor de la producción total de los últimos 3 a 5 años al valor de la producción total de los últimos 2 a 4 años, y el monto total de la compensación ha disminuido hasta cierto punto. Después de más de dos décadas, las *Medidas* de 1958 se convirtieron en la principal base jurídica para la expropiación de tierras y la compensación en China. Durante este período, la propiedad colectiva de la tierra rural en China se ha formado gradualmente, marcando el comienzo de la expropiación de tierras de China y la compensación con la tierra colectiva de los agricultores como tema. Al mismo tiempo, los atributos de propiedad de la tierra se ignoran en esta etapa, que es también una de las razones subyacentes que conducen a la estructura social dual de las áreas urbanas y rurales y al lento y rezagado proceso de urbanización en China.

3.2.2 La etapa de desarrollo

Con la convocatoria de la Tercera Sesión Plenaria del XI Comité Central del Partido Comunista de China en 1978, la implementación de la reforma y la apertura también promovieron reformas económicas rurales. El sistema de responsabilidad contractual de los hogares se implementó en las zonas rurales, y los propietarios de tierras rurales, las organizaciones económicas colectivas de agricultores, ya no explotan la tierra. La separación de la propiedad de la tierra y los derechos de gestión contratados. Este cambio en el sistema económico rural también ha afectado profundamente el sistema de compensación por expropiación de tierras. Por lo tanto, en la expropiación de tierras, tanto el propietario como el contratista deben ser indemnizados. En este contexto histórico, el sistema de compensación por expropiación de tierras original ya no puede adaptarse a las nuevas condiciones de vida y producción económica (Wu, Shen, Wu, y Xu, 2012:210).

Por lo tanto, en la etapa inicial de reforma y apertura, con el fin de utilizar racionalmente los recursos de la tierra, asegurar la tierra necesaria para la construcción nacional y asentar adecuadamente la producción y la vida de los agricultores expropiados, el Consejo de Estado promulgó e implementó el Reglamento Nacional de Expropiación de Tierras de Construcción en mayo de 1982.

En comparación con las medidas de gestión promulgadas, hay tres cambios obvios. Uno es resaltar la expropiación obligatoria de tierras. En el reglamento han aparecido los términos "someterse a las necesidades del Estado" y "no obstruir". Esta compulsión también se refleja en que no se otorgará compensación por terrenos expropiados de vivienda y tierras no rentables; en segundo lugar, en la norma de compensación se propuso por primera vez compensación por tierras, compensación por cultivos jóvenes, compensación por embargos y subsidios para el reasentamiento de la población, y esta disposición sigue vigente; tercero, se adopta el método de múltiplos del valor de producción anual para reemplazar el método del valor de producción bruto original, el límite superior del monto de compensación total de la compensación de tierras y los subsidios de reasentamiento no excederá 20 veces el valor de producción anual de la tierra expropiada.

Sin embargo, los agricultores individuales todavía no son considerados en la negociación de expropiación sujeto de las regulaciones, por lo que el estándar de compensación finalmente otorgado carece de racionalidad y equidad (Wen, 2019). La subsecuente promulgación del artículo 10 de la Constitución de 1982 incluyó disposiciones relativamente amplias sobre cuestiones agrarias⁴, aclaró el alcance de la tierra propiedad del estado y los campesinos colectivamente y estableció el sistema legal del estado para la expropiación de tierras.

La *Ley de administración de tierras de la República Popular de China* promulgada en 1986 adoptó la mayor parte del contenido del "Reglamento" de 1982, y el propósito correspondiente de expropiación de tierras y el alcance y los procedimientos de las normas y procedimientos de compensación por expropiación de tierras utilizados siguen todavía la versión anterior. Con la promulgación e implementación de la *Ley de Administración de Tierras de China* en 1987, las regulaciones previamente promulgadas sobre la expropiación de tierras para la construcción nacional inmediatamente dejaron de ser válidas. Esto indica que el trabajo de gestión de tierras de China ha entrado en una v

⁴ Artículo 10 de la Constitución de 1982: La tierra en las ciudades pertenece al Estado. La tierra en las áreas rurales y áreas suburbanas es de propiedad colectiva, excepto las tierras de propiedad estatal como lo exige la ley. Las granjas, las parcelas privadas y las colinas privadas también son de propiedad colectiva. El estado puede requisar tierras de acuerdo con la ley por el interés público. Ninguna organización o individuo puede ocupar, comprar, vender o transferir ilegalmente tierras en otras formas. Todas las unidades e individuos que usan la tierra deben usar la tierra de manera racional.

de desarrollo legal, y la gestión de tierras de China ha marcado el comienzo de una nueva etapa de desarrollo.

Sin embargo, con la profundización de las reformas y los cambios en la situación, es evidente que la " Ley de administración de tierras de la República Popular de China" revisada en 1986 no ha podido satisfacer las necesidades de fortalecer la ordenación territorial, proteger eficazmente las tierras cultivables y las necesidades de la economía socialista de mercado. En 1998, el cuarto período de sesiones del IX Congreso Nacional del Pueblo aprobó la nueva ley de ordenación territorial de China, que se aplicará el 1 de enero del año siguiente. Al mismo tiempo que esta nueva ley de ordenación, también existe el "Reglamento de aplicación de la ley de ordenación territorial". La nueva ley revisada de administración de tierras formuló el sistema de administración de tierras más estricto, insistiendo siempre en el objetivo fundamental de proteger las tierras cultivadas y ajustando y mejorando el sistema de expropiación de tierras según las necesidades: la autoridad de aprobación local aumentar aún más y las personas por encima del nivel del condado El gobierno es el organismo coordinador de los estándares de compensación para la expropiación de tierras, y el gobierno popular que aprueba la expropiación de tierras es el órgano rector final.

En el procedimiento de expropiación de tierras, se estableció el procedimiento de "dos anuncios y un registro". Se adoptó el método principal de reasentamiento monetario para los agricultores que perdieron las tierras y se aumentó la norma de compensación para la expropiación de tierras. El valor de producción anual original se incrementó de 20 veces a 30 veces el valor de producción anual. Como en las casas, el precio de reposición se utiliza generalmente para determinar el precio de compensación. El nuevo sistema colectivo de expropiación y compensación de tierras responde a las necesidades de reforma, apertura y construcción económica del país, sirve al desarrollo económico como función y ha jugado un papel positivo en el desarrollo económico y la construcción rural de China durante este período. Sin embargo, en el sistema de compensación por expropiación construido durante este período, el estándar de compensación por expropiación aún se determina de acuerdo con los ingresos generados por el uso original de la tierra expropiada, y sus preocupaciones sobre la seguridad de los medios de vida de los agricultores y el ajuste de las relaciones sociales y económicas en el proceso de expropiación de tierras bajo la nueva forma aún se mantienen y es significativamente insuficiente.

3.2.3 La etapa de reforma

Después de 2000, con la continua profundización del proceso de urbanización e industrialización de China, la demanda de recursos de tierras en todo el mercado mostró una fuerte tendencia al aumento. La transferencia de tierras se convirtió en un ingreso importante de las finanzas locales, lo que llevó a la implementación de la gestión de la tierra los estándares de compensación establecidos por la Ley son a menudo más bajos que más altos, lo que es extremadamente injusto para los expropiados. Aunque algunos lugares han implementado los estándares de compensación más altos, el nivel de vida de los agricultores que pierden la tierra ha mostrado una clara tendencia a la baja y algunos lugares tienen dificultades financieras simplemente redujeron los estándares de compensación y reasentamiento, e incluso debieron subsidios de reasentamiento a los agricultores cuyas tierras fueron adquiridas.

En respuesta a estas situaciones, desde 2004, China ha comenzado a reformar el sistema actual de expropiación de tierras y ha emitido una serie de regulaciones de gestión en varios campos, como la gestión de tierras y la compensación y el reasentamiento de la expropiación de tierras, que requieren que todas las regiones formulen normas de compensación unificadas en sus respectivas regiones para resolver el problema. El problema de precios diferentes en el mismo lugar y el estándar de compensación para la expropiación de tierras ha alcanzado el límite superior legal de la Ley de Gestión de Tierras, y todavía es difícil garantizar el nivel de vida original de los agricultores expropiados de tierras, el gobierno local dependerá de los ingresos de la transferencia pagada de tierras de propiedad estatal para proporcionar los subsidios pertinentes. Los métodos innovadores de reasentamiento brindan a los agricultores métodos diversificados como el reasentamiento agrícola, el reasentamiento en tierras reservadas y la participación equitativa en los derechos de uso de la tierra para la construcción; brindan capacitación laboral diversa y seguridad de vida básica para los agricultores expropiados; se esfuerzan por construir un proceso científico y completo de compensación por expropiación de tierras. Si la compensación por la expropiación de tierras y las tarifas de reasentamiento no se pagan en su totalidad a tiempo y se adquiere la tierra, el personal pertinente será investigado por responsabilidad administrativa.

La "Ley de propiedad" aprobada en 2007 también estipula que, además de pagar las diversas normas de compensación en su totalidad de conformidad con la ley, los agricultores requisados también deben contar con medios de vida seguros para garantizar

su nivel de vida. Esta es la primera vez que el estado ha utilizado las tarifas de la seguridad social junto con las tarifas de compensación de la tierra, los subsidios de reasentamiento, los subsidios para los cultivos jóvenes y la adjudicación de tierras como estándares de compensación para la expropiación de tierras.

Se puede observar que durante este período, aparecieron muchos documentos regulatorios especializados en el campo de la expropiación y compensación de tierras, y el Estado formuló una serie de medidas de gestión en este campo, especialmente la promulgación e implementación de la ley básica sobre expropiación de tierras, sentando las bases para profundizar las reformas en este campo y la base legal. Además, durante este período, algunas áreas costeras desarrolladas en China han llevado a cabo exploraciones e investigaciones prácticas en el trabajo de compensación por expropiación de tierras y reasentamiento, e incluso algunos lugares han introducido un método que se basa en precios integrales de la tierra y precios de distrito para definir claramente los estándares de compensación, y algunos lugares utilizan el derecho de uso de la tierra y se ha invertido en acciones y en algunos lugares se ha introducido el modelo de “boleto de tierra”. Las medidas específicas se discuten en la siguiente sección.

El desarrollo del sistema de expropiación de tierras en China en los últimos 60 años muestra que, si bien el actual sistema de expropiación y compensación de tierras colectivas ha sido muy criticado. China ha llevado a cabo ajustes y mejoras focalizados en el sistema de expropiación de tierras en función de las necesidades reales de las diferentes etapas de desarrollo, y se esfuerza por mejorar la compensación y la seguridad para los agricultores que pierden tierras garantizan que no se reduzcan sus niveles de vida y que los agricultores que pierden tierras se introduzcan en el sistema de seguridad social. El sistema de indemnización y expropiación de tierras colectivas en constante desarrollo ha desempeñado un papel positivo en la protección de las tierras de construcción del país y en la prestación del apoyo necesario en el proceso de industrialización y urbanización. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el sistema de indemnización por expropiación de tierras de China todavía tiene las características sólidas de la economía planificada y muchas regulaciones de la ley se basan en su mayor parte en principios, lo que deja problemas para las prácticas de expropiación de tierras. En los últimos años, de vez en cuando se han producido conflictos y disputas causados por la expropiación de tierras. El sistema de indemnización colectiva por expropiación de tierras de China todavía tiene mucho margen de reforma.

3.3 Reforma experimental de China del sistema de compensación por expropiación de tierras

Para explorar la reforma del sistema de expropiación de tierras, en 2010, el Ministerio de Tierras y Recursos comenzó a reformar el sistema de expropiación de tierras en Changsha, Tangshan, Hangzhou, Shenyang, Wuhan, Chongqing, Foshan, Tianjin, Nanning, Chengdu y Xi'an. El programa piloto exploró principalmente las reformas en tres aspectos. Uno es reducir gradualmente la reforma piloto de expropiación de tierras, definir claramente las normas de uso de la tierra correspondientes al bienestar público y el bienestar no público, y formular un alcance de expropiación de tierras más científico y razonable; el segundo es llevar a cabo y promover activamente el programa piloto de compensación por expropiación de tierras y mecanismo de reasentamiento explorando varias formas de compensación. Al final, el tercero es poner a prueba el sistema de "separación de expropiación y conversión" para explorar nuevos modelos de expropiación y conversión de tierras agrícolas.

3.3.1 Política de reasentamiento de Hangzhou en tierras reservadas

La ciudad de Hangzhou tomó la iniciativa de experimentar con la política nacional de reasentamiento en tierras reservadas en 1995. En el proceso de expropiación de tierras para la construcción de carreteras alrededor de la ciudad, Hangzhou propuso reservar algunas tierras para construir fábricas estándar y cultivar la economía colectiva de la aldea. Este intento obtuvo buenos resultados y fue acogido por unanimidad por la organización colectiva del pueblo. Después de intentarlo, Hangzhou comenzó a implementar la política de reasentamiento de tierras reservadas en la ciudad en 1998. Durante la expropiación de tierras colectivas, Hangzhou claramente separó el 10% de la tierra para proteger a las organizaciones colectivas y a los individuos de la organización. Los pueblos participan en los dividendos de las acciones, por lo que los derechos e intereses de los agricultores están protegidos durante mucho tiempo.

En 2005, el gobierno municipal de Hangzhou emitió las "Directrices provisionales sobre el fortalecimiento de la gestión de tierras reservadas", que establecen normas estrictas sobre la gestión, desarrollo, transferencia, revisión y aceptación de tierras reservadas. El sistema de reasentamiento de tierras reservadas de Hangzhou ha logrado una situación en

la que todos ganan entre "enriquecer a la gente" y "ciudad fuerte" en el proceso de urbanización (Zhang, 2014).

3.3.2 Modelo de "boleto de tierra" de Chongqing

El modelo de "boleto de tierra" de Chongqing se refiere a la rehabilitación de terrenos de construcción colectiva como granjas ociosas, terrenos para instalaciones auxiliares, terrenos para instalaciones públicas, terrenos para empresas municipales y terrenos industriales en áreas rurales, logrando así el desarrollo de terrenos para construcción. La conversión efectiva de la tierra cultivable disponible y los indicadores de tierra de construcción correspondientes se darán después de que el departamento de administración de tierras haya pasado la inspección y aceptación, y luego el departamento de administración de tierras municipal asignará un certificado de indicador de tierra de construcción equivalente, que es el llamado boleto de tierra.

El sistema de transacciones adoptado por Chongqing ha resuelto el problema pendiente de la circulación insuficiente de terrenos de construcción en las zonas rurales y la dificultad de satisfacer las necesidades de los proyectos de construcción no agrícolas para las granjas. Al establecer un mecanismo de mercado científico y eficaz, el efecto incentivador de este sistema puede utilizarse para realizar la construcción rural. La transferencia efectiva de terrenos y terrenos de construcción urbana ha mejorado enormemente la eficiencia de uso de los terrenos de construcción rural y, al mismo tiempo, ha brindado oportunidades favorables para los recursos de tierra necesarios en el desarrollo urbano. Este sistema propuesto por Chongqing tiene un importante valor de aplicación no solo puede aumentar la tasa de utilización de terrenos de construcción ociosos en áreas rurales, sino también transformarlos en indicadores específicos en forma de recuperación y entrar al centro de transacciones de tierras para participar en transacciones, acelerando el proceso de transferencia de derechos de uso de tierras rurales y aumentando los ingresos de los agricultores, realizando el desarrollo integral de áreas urbanas y rurales.

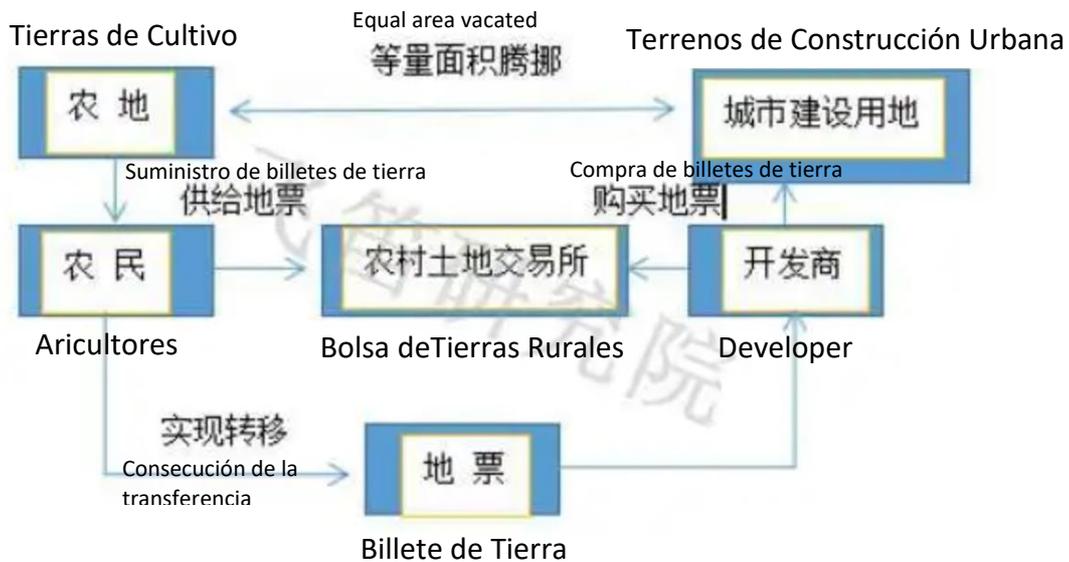


Imagen 1 Boleto de tierra de Chongqing

3.3.3 El sistema de compensación previa al depósito por expropiación de tierras en la provincia de Guizhou

La provincia de Guizhou implementa un sistema de depósito previo para los fondos de compensación por expropiación de tierras en toda la provincia. Este es un sistema de administración de fondos de compensación por requisición de tierras, es decir, la unidad o individuo que solicita la expropiación debe depositar la compensación pagada de acuerdo con la ley en una cuenta especial antes de presentar su solicitud al departamento provincial de tierras y recursos para su revisión, y pagarla al departamento de tierras. Una vez emitida la aprobación, el anticipo se pagará a tiempo a los agricultores u organizaciones colectivas expropiadas de las tierras. La compensación por la expropiación de tierras incluye no solo tarifas de compensación de tierras y subsidios de reasentamiento, sino también compensación por apegos de tierras y cultivos jóvenes. Al mismo tiempo, se señaló que de acuerdo con el principio de "almacenamiento de cuentas especiales, fondos especiales para uso exclusivo, operación cerrada y subsidios directos a los agricultores", se debe implementar la gestión cerrada unificada de los fondos de compensación por expropiación de tierras.

Además, Guizhou también está explorando activamente la separación del precio de la tierra del área expropiada de los gastos de seguridad social de los agricultores expropiados. Antes de la requisita de tierras, además de pagar el precio de la tierra del área requisada, el usuario de la tierra también debe depositar las cuotas de seguridad social de los agricultores que pierden la tierra en la cuenta de pre-depósito de la organización económica colectiva. Si la tierra expropiada se transfiere públicamente, el gobierno primero pagará las tarifas de seguridad social de los agricultores que pierden la tierra y las depositará en la cuenta de pre-depósito de la organización económica colectiva, y luego cobrará las tarifas a los usuarios de la tierra después de que se transfiera la tierra.

3.3.4. Sistema de compensación por expropiación de tierras en otras regiones

En la actualidad, el estándar de compensación para la expropiación de tierras en la mayoría de las áreas de China está determinado principalmente por el precio integral de la tierra que se requisita, y se ha logrado el mismo estándar de compensación en la misma área en esta área. Al determinar el precio global de la tierra de la zona, todas las aldeas administrativas de la zona se clasifican según las tres categorías principales de tierra agrícola, tierra de construcción y tierra no utilizada. La planificación urbana general se considera de manera integral, y el nivel económico y la tierra La situación real de uso y el precio de los productos agrícolas se consideran de manera integral y luego se calculan de acuerdo con el precio promedio de los productos agrícolas en los tres años anteriores en la región. Esto puede reflejar más científicamente el valor real de la tierra y proteger eficazmente los derechos e intereses reales de los agricultores. Se adoptan diferentes métodos de compensación según los diferentes distritos, como la compensación del precio de orientación del gobierno, la compensación del precio de tasación y la compensación del precio de reemplazo. El método de compensación más importante es la compensación de precios guiada por el gobierno y el reasentamiento unificado de casas para los agricultores que pierden tierras, para resolver el problema del reasentamiento en vida de los agricultores; este método es ampliamente aceptado por los agricultores que pierden tierras.

3.4 Problemas existentes en el sistema de compensación de la expropiación de tierras en China

3.4.1 La ambigüedad del interés público

El interés público, como condición necesaria para la expropiación colectiva de tierras, juega un papel muy importante en la restricción del poder público de las agencias administrativas para infringir los derechos privados. Cuando el alcance del interés público es menor, los derechos e intereses de las personas expropiadas en la expropiación colectiva de tierras pueden estar más protegidos. En China, si bien la ley estipula expresamente que el Estado puede expropiar tierras por interés público, lo que es interés público no está claramente establecido en nuestra ley de expropiación colectiva de tierras, lo que conlleva la precondición del interés público en nuestra tierra colectiva. El papel desempeñado en la expropiación de tierras no es muy obvio.

3.4.1.1 Definición ambigua del interés público

De acuerdo con la clara definición que da la Constitución de China, para hacer realidad intereses públicos específicos, el Estado puede llevar a cabo la expropiación de tierras y brindar la compensación adecuada de acuerdo con el sistema legal. La actual "Ley de propiedad" y la "Ley de ordenación territorial" de China consideran el interés público como una condición previa para la expropiación de tierras colectivas. Sin embargo, en estas leyes y reglamentos de China, si bien se enfatiza el interés público, no se da una definición específica y clara, no existe ni una explicación general de interés público ni una lista de explicaciones, lo que lleva al alcance del interés público definido. Hay una gran diferencia con la escala. Aunque el "Reglamento sobre expropiación e indemnización de viviendas en terrenos de propiedad estatal" enumera las categorías específicas de interés público, como la defensa nacional, la diplomacia, la construcción de infraestructura, las necesidades de servicios públicos y los proyectos de viviendas asequibles que pueden incluirse en el ámbito del interés público, pero debido a la naturaleza del terreno diferente, para la expropiación de tierras, solo hay referencia (Yang, 2010).

En las leyes y reglamentos de China, no existen regulaciones relevantes sobre si la expropiación de tierras colectivas cumple con el propósito de interés público, sino que

solo estipula si las tierras expropiadas cumplen con la política de ordenamiento territorial. Esto ha llevado a muchos gobiernos locales a ampliar el alcance de la expropiación de tierras bajo la apariencia de interés público, ampliando arbitrariamente el alcance del interés público, para lograr el propósito de adquirir más tierras. Debido a la vaga definición de interés público en la legislación china, a menudo son los gobiernos locales los que definen el interés público. El gobierno es el que toma las decisiones sobre la expropiación de tierras por un lado y el ejecutor de la expropiación de tierras por el otro. En ausencia de intereses y falta de supervisión, las violaciones de los derechos e intereses de las organizaciones colectivas de agricultores no son infrecuentes.

3.4.1.2 Dificultad de operación

En los últimos años, el proceso de urbanización en China se ha acelerado. La tierra original en las ciudades se ha vuelto cada vez menos capaz de satisfacer el aumento de la población urbana. Está destinada a expropiar tierras colectivas y transformarlas en tierras de propiedad estatal que se pueden utilizar para la construcción y los proyectos de construcción que no son de interés público, según la ley, los terrenos colectivos no pueden expropiarse sin interés público. Esto da lugar a proyectos de construcción de interés no público sin terrenos que suministrar, y los proyectos de construcción de interés no público y los proyectos de construcción de interés público suelen estar interrelacionados. Esto inevitablemente tendrá un impacto en el proceso de urbanización de China.

Sin embargo, si el usuario de la tierra de un proyecto de construcción sin fines de lucro negocia con el propietario de la tierra para obtener la tierra, inevitablemente aumentará la dificultad y el costo de obtener la tierra, y el precio de la tierra utilizada en los proyectos de construcción sin fines de lucro será inevitablemente mucho más alto que el de la construcción de beneficencia pública debido a la negociación equitativa. El precio de la tierra expropiada por el proyecto ha creado un nuevo tipo de injusticia para los propietarios de tierras (Gu, 2011). Por supuesto, no podemos negar el interés público. Según la experiencia internacional y las condiciones nacionales de China, el interés público debe definirse y el alcance de la expropiación de tierras debe reducirse. Sin embargo, no podemos divorciarnos de la situación real del desarrollo social y económico de China y solo discutir el alcance de la expropiación de intereses públicos dentro de la

lógica teórica. De lo contrario, aunque se suprima el abuso de poder del gobierno, pueden surgir nuevas disputas entre diferentes grupos en la implementación específica.

3.4.2 El sistema no científico de compensación

El mecanismo de compensación por expropiación de tierras que se utiliza actualmente en China tiene un mayor color de intervención administrativa, como objeto de compensación por expropiación, la tierra solo refleja su uso agrícola original sin considerar sus atributos de mercado. El sistema de expropiación y compensación existente no es perfecto en términos de temas de compensación, estándares de compensación y métodos de compensación. Es difícil asegurar que el nivel de vida de los agricultores expropiados de tierras no disminuya en el futuro.

3.4.2.1 El sujeto

La legislación actual de China elude claramente el tema de la propiedad de la tierra rural, aunque la actual ley de ordenación de la tierra de China define claramente la naturaleza de la tierra colectiva rural, que es propiedad de todos los agricultores en términos de propiedad. El artículo 26 del "Reglamento de aplicación de la Ley de ordenación territorial" estipula La tarifa de compensación de la tierra es propiedad de la organización económica colectiva rural, pero no existe una regulación legal sobre lo que es un "colectivo de agricultores".

Sobre la base del sistema legislativo actual de China, se ha establecido la definición de atributo abstracto de la propiedad colectiva de la tierra por parte de todos los aldeanos, y la estructura y forma de la propiedad colectiva de la tierra no se han explicado claramente a nivel legislativo. La mayoría de los estudiosos teóricos lo denominan colectivo y hace falta la propiedad de la tierra en el cuerpo principal.

En la práctica concreta, el comité de aldea a menudo representa a todo el colectivo de la aldea y asume diversas funciones, como el representante legal de la propiedad y el representante de la organización colectiva que se ocupa de los asuntos públicos, pero no es el propietario de la tierra colectiva. En cuanto a la cuestión de la distribución de la compensación por la expropiación de tierras, cuando la relación entre los agricultores y

las organizaciones colectivas y los comités de aldea no está clara, es fácil provocar conflictos y disputas sobre la distribución de la compensación.

Al mismo tiempo, debido a la gran ambigüedad del tema del desempeño, muchos gobiernos municipales han aparecido con comportamientos de búsqueda de rentas de poder, e incluso algunos cuadros de las aldeas usaron su poder para distribuir fondos de compensación para infringir los derechos e intereses de los agricultores en organizaciones colectivas. Los fondos de compensación que los agricultores realmente obtienen son muy pocos.

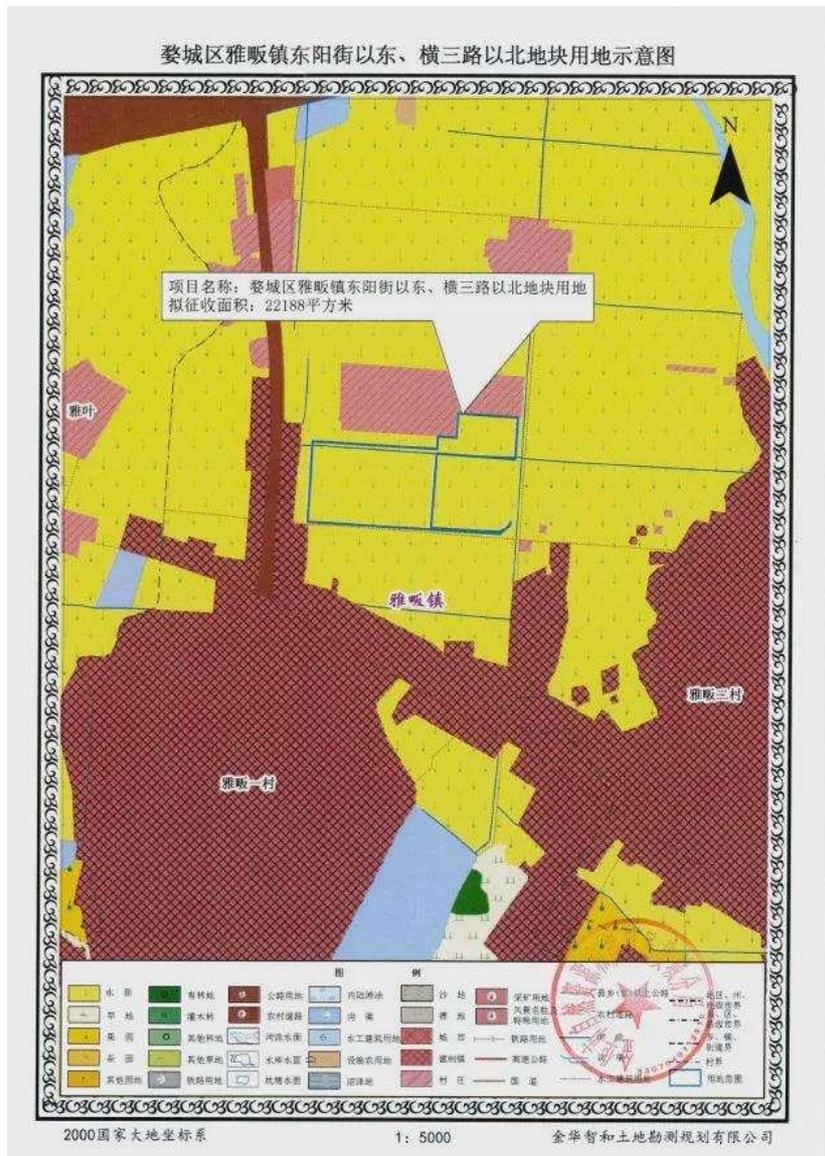


Figura 1 Anuncio de la expropiación de tierra de Jinhua

3.4.2.2 Poco margen

De acuerdo con las regulaciones específicas dadas en la Ley de Ordenamiento Territorial de China, la compensación por expropiación de tierras incluye principalmente compensación por tierras, compensación por reasentamiento y compensación por apegos de tierras y cultivos. En comparación con los países desarrollados occidentales, estas tarifas de compensación son todas pérdidas directas en la tierra, y la violación de los intereses de los agricultores debido a la pérdida de tierras no se limita a esto, sino que también incluye los siguientes aspectos: uno es causado por la expropiación de tierras. Pérdida indirecta. Por ejemplo, la pérdida de valor de la tierra que no ha sido expropiada debido a la relación de vecindad, la alteración de la vida y los costos de reubicación causados por los agricultores debido a la reubicación y el valor futuro esperado de la tierra, estas pérdidas indirectas no están en las leyes de China.

El segundo es la pérdida del propietario del derecho de uso de la tierra. La "Ley de propiedad" de China estipula claramente que los derechos de gestión contractual de la tierra de los agricultores como derecho de propiedad son derechos otorgados por la ley, y cuando se expropian tierras colectivas, solo se compensa al propietario de la tierra, es decir, las organizaciones colectivas rurales. Con la extinción de esta propiedad, desaparece también el derecho de gestión de la contratación de tierras que se ejerce sobre ella, derecho que es vital para los agricultores, pero que no entra en el ámbito de la indemnización por expropiación.

El tercero son las cuotas de seguridad social para los agricultores expropiados de tierras. El artículo 42 de la "Ley de Propiedad" de China estipula que proporcionar seguridad básica para el sustento de los agricultores expropiados de tierras puede realmente resolver los problemas de subsistencia y supervivencia de los agricultores en el futuro. Sin embargo, el reasentamiento y la protección específicos no están dentro del alcance de la compensación por expropiación prevista por la ley. La importancia de las cuotas de seguridad social para los agricultores es muy importante, está relacionada con la vida futura y el estado de reemplazo de los agricultores expropiados de tierras y no se puede ignorar fácilmente (Shen, 2013).

3.4.2.3 Irrazonable estándar

La Ley de gestión de la tierra de China estipula que el estándar de compensación por expropiación de tierras se calcula en base al múltiplo del valor de producción anual promedio de la tierra en los últimos tres años. La tarifa de compensación de la tierra es de 6 a 10 veces el valor de producción anual promedio. El subsidio de reasentamiento para cada población agrícola que necesita reasentamiento y la tarifa es de 4 a 6 veces el valor de producción anual promedio, y el estándar más alto para la suma de los dos no puede exceder 30 veces el valor de producción anual promedio. El estándar de compensación actual en China se determina de acuerdo con el uso original de la tierra y se calcula en base a los ingresos agrícolas. Los ingresos agrícolas de la tierra se generan de acuerdo con los diferentes cultivos, lo que depende de la planificación industrial nacional, el clima regional y las diferencias ambientales y otros factores. Debido a estos factores, los agricultores siembran cultivos de producción económica relativamente baja. Este modelo de cálculo es injusto para los agricultores. El método de valor de producción múltiple refleja solo el ingreso directo relacionado con la tierra expropiada, y este ingreso no tiene nada que ver con los factores de ubicación de la tierra, el estado de desarrollo económico regional y el uso específico de la familia expropiada, y no refleja el ingreso esperado de la tierra expropiada. Y su precio de mercado, este modelo de expropiación utiliza la tierra como medio de producción en lugar de su propio valor de mercado inherente.

Además, el subsidio de reasentamiento es hasta seis veces mayor que el valor de producción anual. En las condiciones económicas actuales, especialmente en las zonas económicamente desarrolladas, es imposible resolver el problema de los medios de vida de los agricultores después de perder sus tierras. La pensión y el seguro médico de los agricultores que pierden tierras son todos y sin una protección básica (Liu, 2006).

En resumen, este modelo de compensación no considera los beneficios potenciales y el valor de mercado de la tierra, no considera la relación de oferta y demanda de la tierra en el mercado, no considera las diferencias económicas y de ubicación en el área donde se encuentra la tierra y no considera la función de seguridad de los medios de vida de la tierra para los agricultores y no está en consonancia con la experiencia general internacional y el status quo del desarrollo de la economía de mercado de China.

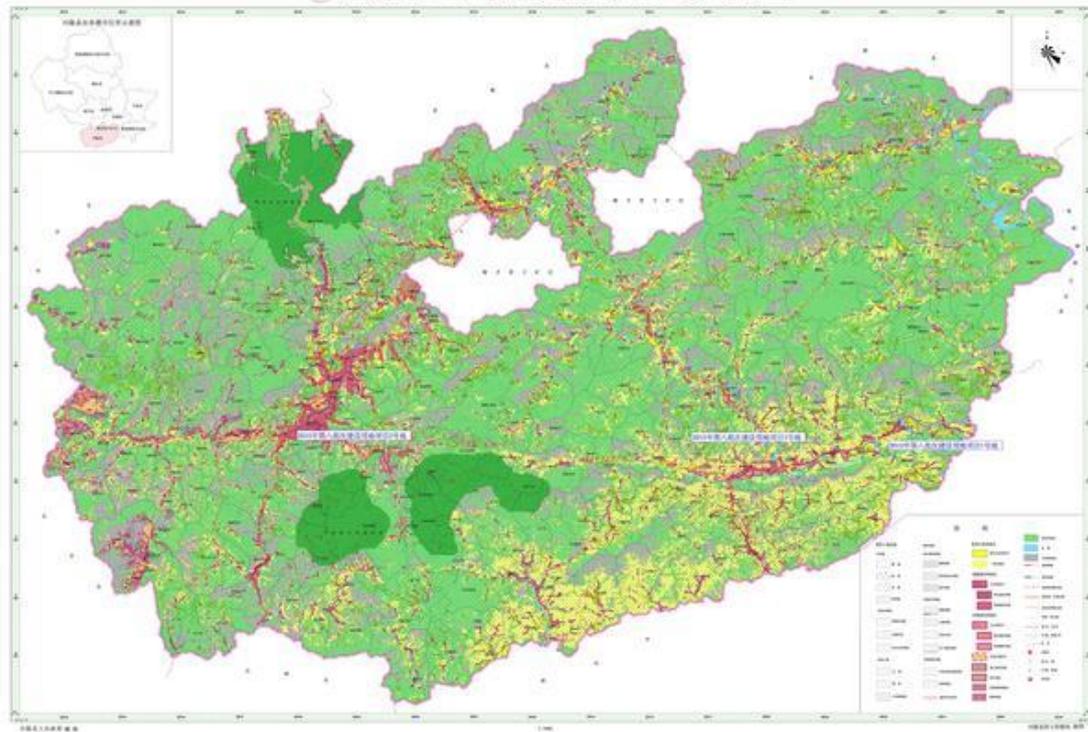


Figura 2 Plan de expropiación de tierra de Xinglong

3.4.2.4 Método unificado

A juzgar por las leyes y reglamentos vigentes en China, los principales métodos de compensación por la expropiación de tierras son la compensación monetaria y la compensación por el reasentamiento del personal. En los últimos años, varias localidades han seguido explorando los métodos de compensación y han formado diversas formas, incluida la compensación por el reasentamiento en diferentes lugares, la compensación por derechos de uso de la tierra y compensación del seguro social, etc. Sin embargo, estos modelos de compensación aún se encuentran en la etapa exploratoria y experimental, y la compensación monetaria única se utiliza generalmente en la práctica. Para China, la tierra es la clave para la supervivencia y el desarrollo de los agricultores, perder la tierra significa que los agricultores han perdido la base para ganarse la vida (Li, 2009:28). La compensación monetaria tradicional es única y la cantidad no es muy alta y solo compensa la pérdida temporal de los agricultores que pierden tierras e ignora sus problemas de subsistencia futuros. Después de perder sus tierras, los agricultores no

tienen habilidades para la vida y generalmente son mayores, lo que dificulta encontrar un trabajo adecuado. Después de ingresar a la ciudad, no pueden disfrutar del mismo nivel de seguridad social que los residentes urbanos, por lo que a menudo enfrentan una tremenda presión en la vida y no pueden adaptarse. La vida después de perder la tierra también se ha convertido en un importante problema social, que no conduce al desarrollo sostenible de la sociedad.

3.4.3 Imperfección del procedimiento

La justicia procesal puede traer justicia sustantiva, y el sistema de compensación por expropiación de tierras solo puede garantizarse que el sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras sea sustancialmente justo cuando está diseñado de manera rigurosa, científica y operativa en el procedimiento. El actual sistema de compensación por expropiaciones colectivas de tierras no puede permitir que las partes expropiadoras estén en igualdad de condiciones. Es difícil para los agricultores expropiados participar verdaderamente en el proceso de expropiación colectiva de tierras. Los sistemas de convocatoria y audiencia son meras formalidades y no han cumplido el papel que les corresponde. Una vez que se infringen los derechos e intereses de los agricultores expropiados de tierras, es difícil buscar un alivio efectivo.

3.4.3.1 Poca participación de los expropiados

El artículo 25 de la *Ley de administración de tierras de China* estipula el sistema de "dos anuncios y un sistema registro"⁵. Como procedimiento importante en el sistema de

⁵ El artículo 25 del Reglamento para la aplicación de la *Ley de administración de tierras* de la República Popular de China estipula que: una vez aprobado el plan de expropiación de tierras de conformidad con la ley, se organizará e implementará el gobierno popular de la ciudad o condado donde se adquiere la tierra, y se aprobará la autoridad de expropiación de tierras, el número de aprobación y la expropiación de tierras. El propósito, el alcance, el área, los estándares de compensación para la expropiación de tierras, los métodos de reasentamiento para el personal agrícola y el límite de tiempo para la compensación por expropiación de tierras se anunciarán en el municipio (ciudad) y aldea donde se adquiere la tierra. El propietario y titular del derecho de la tierra adquirida deberá dentro del plazo especificado en el anuncio, tramitar el registro de la compensación por la expropiación de la tierra con el certificado de propiedad de la tierra en el departamento administrativo de la tierra del gobierno popular designado por el anuncio. De acuerdo con el plan de expropiación de tierras aprobado, el departamento de administración de tierras del gobierno de la población de la ciudad y el condado trabajará con los departamentos pertinentes para formular planes de compensación y reasentamiento para la expropiación de tierras, hacer anuncios en el municipio (ciudad) y aldea donde se adquiere la tierra y escuchar la economía colectiva rural de la tierra adquirida. Las opiniones de organizaciones y agricultores.

compensación por expropiación de tierras, los "dos anuncios y un registro" estipulan cómo el gobierno se comunica y coordina con la persona expropiada durante el proceso de expropiación de tierras. Entre ellos, se puede decir que el anuncio del plan de expropiación de tierras es solo un procedimiento de notificación para informar a la persona expropiada del estado actual de la tierra que está siendo expropiada, e independientemente de que la persona expropiada esté de acuerdo con la expropiación de la tierra, solo puede aceptar el hecho de que la tierra ha sido expropiada.

En cuanto a la persona expropiada, la ley no le da derecho a oponerse al plan de expropiación de tierras. Por lo tanto, la persona expropiada no tiene derecho a participar en la etapa procesal del anuncio del plan de expropiación de tierras y solo puede aceptar pasivamente el plan de expropiación de tierras (Wu, Shen, Wu y Xu, 2012).

El procedimiento de registro de compensación por expropiación de tierras solo requiere que la persona expropiada tenga el certificado de propiedad para verificar el área de la tierra expropiada dentro del límite de tiempo especificado, y no permite que la persona expropiada plantee objeciones, y el procedimiento de registro requiere unilateralmente que la persona expropiada se vaya. Lo único que se puede escuchar la opinión de los expropiados es el anuncio del plan de compensación y reasentamiento por expropiación de tierras, los expropiados pueden presentar objeciones y solicitar audiencia.

Sin embargo, después de una disputa sobre el estándar de compensación, la decisión final la toma la agencia administrativa de expropiación, la objeción planteada por la persona expropiada fue solo un factor considerado por la agencia gubernamental. Por lo tanto, al observar el procedimiento completo de "dos anuncios y un registro", la participación de la persona expropiada en todo el proceso de expropiación es muy baja. Es difícil que la persona expropiada ejerza sus derechos procesales, y la falta de derechos procesales también conduciría a su dificultad de garantizar derechos.

3.4.3.2 Formalización del sistema auditivo

Aunque la ley y los reglamentos de administración de tierras actuales de China estipulan claramente que los agricultores cuyas tierras han sido expropiadas tienen el derecho correspondiente de audiencia, y los procedimientos de audiencia específicos están claramente definidos en las *Medidas de anuncio de expropiación de tierras* y la

"Audiencia de tierras y recursos". Hay problemas obvios de formalización en la práctica. Primero, si el sujeto de la expropiación de tierras solicita una audiencia sobre el plan de compensación y reasentamiento, y el departamento administrativo de tierras no está de acuerdo con esta solicitud o aunque acepta esta solicitud, las opiniones de los agricultores cuyas tierras son requisadas se presentan en la audiencia. Y el interrogatorio no ha sido examinado en el terreno, y ante este resultado no se han dictado medidas efectivas a nivel legislativo, y la agencia administrativa correspondiente no tiene que asumir las consecuencias legales, lo que inevitablemente conduciría a la suspensión paulatina del procedimiento de audiencia. En la práctica, incluso si el tema de la expropiación de tierras plantea objeciones, rara vez cambia el plan de compensación y reasentamiento propuesto por el gobierno (Zou, 2011:282)..

En segundo lugar, debido al método actual de anuncio de expropiación de tierras, la fecha en que los agricultores expropiados pueden presentar una solicitud de audiencia se limita a 10 días después del anuncio de la compensación por expropiación de tierras y el plan de reasentamiento. Las personas expropiadas a menudo no tienen un alto nivel de educación y alfabetización jurídica, por no conocer muy bien el sistema de audiencias pierden el período durante el cual se puede archivar la audiencia y pierden sus derechos de audiencia.

En tercer lugar, las disposiciones de la actual ley china sobre audiencias se limitan a audiencias sobre el plan de compensación por expropiación y reasentamiento. Para el plan de expropiación de tierras, la persona expropiada no tiene derecho a solicitar una audiencia. Por la legalidad y racionalidad de la expropiación de tierras, el objeto de la expropiación no goza del correspondiente derecho de oposición y audiencia.

3.4.3.3 Falta de canales y métodos

De acuerdo con las disposiciones de la ley de administración de tierras actual de China, si el objeto de la tierra expropiada tiene alguna objeción al estándar de compensación de tierras, debe aplicarse al gobierno del pueblo en o por encima del nivel del condado, y el gobierno del pueblo dará la opinión final después de la coordinación del gobierno. De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Reconsideración Administrativa de China, la decisión de reconsideración administrativa sobre la expropiación de tierras tomada por el

Consejo de Estado y los gobiernos populares de varias provincias, regiones autónomas y municipios es la decisión final.

De acuerdo con las leyes y reglamentos antes mencionados, el cuerpo principal de ajuste y adjudicación de disputas sobre las normas de compensación por expropiación de tierras se limita al gobierno popular con derecho a aprobar, por lo que el camino y el método de reparación administrativa es muy simple. Además, en la expropiación de tierras, la ley no contempla otros tipos de disputas para solicitar la expropiación. La expropiación de tierras es un proceso complicado y el foco de las disputas no se limita al estándar de compensación por expropiación de tierras. Desde el inicio de la etapa previa al procedimiento de expropiación, el expropiador y la persona expropiada han comenzado a tener intrincadas relaciones legales, y son muchas las disputas que pueden ocurrir.

Sin embargo, el alivio judicial en la práctica actual de China a menudo tiene problemas como baja eficiencia, alto costo y mal efecto. Con respecto al litigio administrativo de la decisión de expropiación de tierras y el plan de compensación de la expropiación, la ley actual no proporciona normas y procedimientos claros para determinar si la expropiación de tierras realmente debe satisfacer las necesidades de los intereses públicos, y existe una falta de definición detallada del estándar de interés público. Por lo tanto, la cuestión de si el estándar de compensación es razonable o no se considera en general un acto administrativo abstracto unilateral del gobierno, que no se ajusta al alcance específico de la revisión judicial.

Por ende, generalmente en la práctica judicial, generalmente solo es posible entablar una demanda contra la legalidad del procedimiento de expropiación e iniciar un procedimiento de reparación. Además, los recursos judiciales a menudo necesitan comprender los hechos de la expropiación, y esto lleva cierto tiempo. A menudo hay retrasos y escasos efectos de ayuda para la protección de los derechos e intereses de los propietarios de tierras.

3.5 Análisis y reflexión del sistema de expropiación y compensación de tierras en países extranjeros y Taiwán

3.5.1 Descripción general del sistema de compensación y expropiación de tierras en países extranjeros y Taiwán

En el siglo XIX, otros países del mundo ya produjeron ideas legislativas y sistemas relacionados sobre compensación por expropiación de tierras. Después de más de 100 años, el sistema de compensación por expropiación de tierras se ha desarrollado más científicamente y mejor en los países desarrollados. Estos países tienen regulaciones estrictas sobre los procedimientos de compensación por expropiación de tierras y estándares de compensación, y también existen restricciones estrictas sobre el ejercicio de los derechos de expropiación del gobierno.

3.5.1.1 Reflexiones sobre la legislación sobre expropiación de tierras

En el siglo XIX, Alemania produjo la teoría de la expropiación pública y, después de un desarrollo continuo, esta teoría cambió gradualmente de la expropiación clásica a una teoría de la expropiación ampliada. La teoría clásica de la expropiación enfatiza principalmente que el propósito de la expropiación es satisfacer las necesidades de los intereses públicos.

Los objetos de la expropiación se limitan a otros derechos de propiedad y propiedad. La expropiación debe ser sancionada por agencias administrativas y la expropiación debe recibir una compensación completa. La teoría de la expropiación expansionista enfatiza la obligación social de la propiedad. Los objetos de la expropiación incluyen no solo la tierra y la propiedad mueble, sino también otros derechos con valor de propiedad, y existen métodos de expropiación diversificados, que no se limitan a la voluntad administrativa, sino que también incluyen a las agencias administrativas. De acuerdo con las leyes pertinentes, el propósito de la expropiación también se extiende al interés público en general. Después de la Segunda Guerra Mundial, el principio de compensación por expropiación estipulado en la "Ley Básica Alemana" es una compensación justa, es decir, la persona expropiada puede obtener una compensación de valor equivalente al valor de la tierra expropiada en el mercado, es decir, la compensación total debe otorgarse de acuerdo con el precio de mercado (Shi, 2011:17).

El sistema francés de expropiación de tierras se divide además en dos tipos: expropiación y requisita públicas. La expropiación pública significa que, para satisfacer las necesidades de los intereses públicos, los organismos administrativos utilizan la autoridad obligatoria para obtener bienes inmuebles de propiedad privada de conformidad con los principios básicos de la forma jurídica y la compensación efectiva u otras formas de derechos de

propiedad. La requisita pública es muy diferente a este concepto. El tema de la requisita no se limita a los bienes inmuebles, sino que también abarca los bienes muebles y los servicios laborales. Sin embargo, el alcance del poder que se obtiene al focalizar los bienes inmuebles se limita al derecho de uso, y es imposible obtener la propiedad del sujeto.

Las normas antes mencionadas son similares a las distintas normas sobre expropiación y requisita de la reforma a la Constitución de 2004 de China. El sistema de expropiación pública promulgado actualmente en Francia está incorporado en el código de expropiación pública promulgado e implementado en 1997. La ley francesa estipula claramente tres condiciones que el gobierno debe cumplir al expropiar propiedad privada: una es definir claramente la necesidad de la existencia de necesidades públicas en forma de legislación, y la otra es utilizar una compensación justa para compensar la carga del sujeto expropiado. En tercer lugar, después de completar el proceso de pre compensación, se puede obtener la propiedad en cuestión de la entidad expropiada (Wang, 1998:373-405). Con la mejora continua del sistema legal de expropiación pública, el alcance de las necesidades públicas se ha expandido desde la necesidad inicial de referirse principalmente a la construcción de proyectos públicos a todos los ámbitos de la vida social, incluyendo las necesidades de las entidades administrativas para realizar funciones oficiales y del gobierno para realizar el macrocontrol.

Estados Unidos llama al sistema de expropiación de tierras "el ejercicio de los más altos derechos territoriales". La Constitución de los Estados Unidos estipula que la propiedad privada solo puede ser expropiada para fines de uso público⁶. La ley de gestión de reforma agraria promulgada por el gobierno federal de los Estados Unidos señala que el gobierno puede obtener tierras relevantes y los derechos e intereses que se ejercen sobre estas tierras a través de procedimientos legales, a través de transacciones de mercado, intercambio, donaciones o expropiaciones. Puede verse en las leyes anteriores que los Estados Unidos tienen regulaciones bastante estrictas sobre la expropiación de tierras. Además de los gobiernos federal, estatal y del condado, los elegibles para la expropiación de tierras también incluyen a las personas jurídicas que se dedican a la construcción u operación de empresas de bienestar público (Liu, 2006:313). Se deben cumplir tres

⁶ El artículo 5 de la Enmienda a la Constitución de los Estados Unidos establece: "Nadie será privado de la vida, la libertad o la propiedad a menos que se deba al debido proceso legal; la propiedad privada no se expropiará para uso público a menos que exista una compensación razonable.

condiciones para el uso de la tierra: procedimientos legales adecuados, compensación razonable y propósito de uso público.

El sistema legal de tierras en Taiwán es bastante completo. El sistema legal de expropiación de tierras está estipulado en los capítulos especiales de la "Ley de tierras" y la "Ley de juicios de la ley de tierras", así como en los reglamentos específicamente aplicables a la regulación del sistema de expropiación de tierras, como el "Reglamento de expropiación de tierras", "Disposiciones complementarias sobre las leyes de expropiación de tierras" y otras reglamentaciones independientes sobre la expropiación de tierras.

La legislación de Taiwán estipula que la expropiación de tierras es el estado autorizado al poder público para necesidades públicas o fines públicos, y de acuerdo con los procedimientos legales, a través de una compensación justa, erradicando por la fuerza la propiedad de la tierra privada y luego controlando por separado. La definición de "interés público" está claramente enumerada en la legislación, incluida la defensa nacional, la diplomacia, la conservación del agua, la salud pública, la educación pública, otros edificios públicos, la protección ecológica y ambiental y otros organismos gubernamentales de conformidad con los sistemas legales pertinentes para la expropiación de tierras. Sin embargo, la expropiación en interés público debe ser concurrente con la protección de la propiedad privada (Shi, 2011).

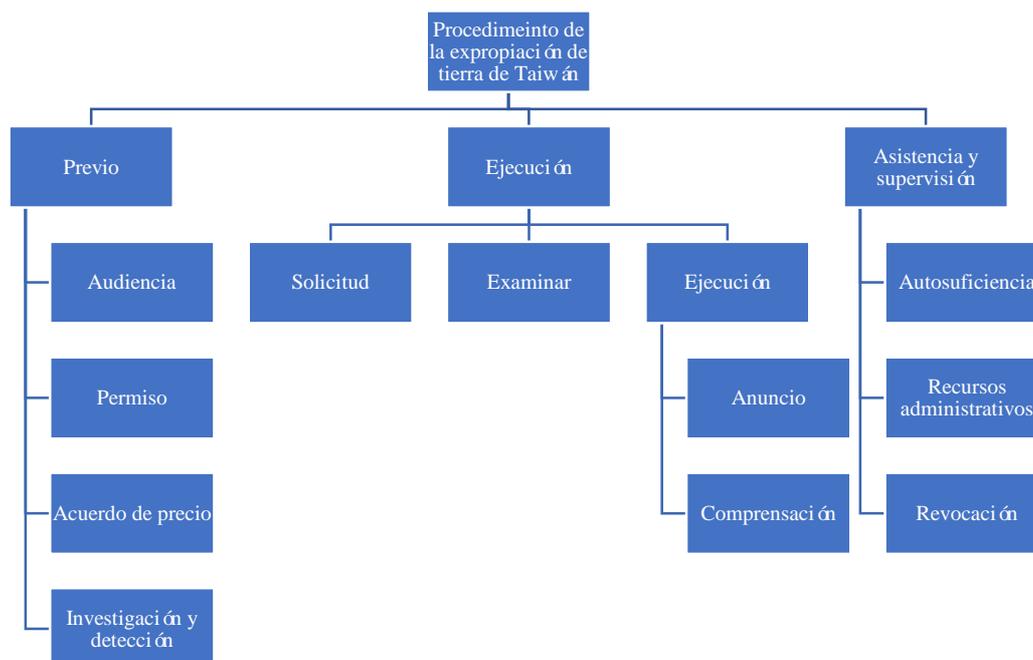


Figura 3 Procedimiento de la expropiación de tierra en Taiwán (Elaboración propia)

3.5.1.2 Procedimiento de la compensación

Los procedimientos de compensación establecidos en Alemania para la expropiación de tierras primero aclaran el tema de la expropiación, determinan métodos y estándares de compensación razonables sobre esta base y finalmente implementan la expropiación.

En la determinación del estándar y método de compensación, se le da gran importancia al acuerdo entre las partes de la expropiación, es decir, a la negociación igualitaria del procedimiento de expropiación. Esto se manifiesta no solo en la "compra contratada" de las partes como preprocedimiento de expropiación, sino también Después de la iniciación, también se debe instar a las partes a negociar sobre asuntos relacionados con la expropiación. Solo cuando las partes no lleguen a un acuerdo después de la negociación, la agencia administrativa emitirá un fallo sobre la expropiación. El fallo también debe ser revisado por el tribunal administrativo. Después de la revisión, se determina que no hay motivo para la revocación. Al mismo tiempo, el tribunal emitirá una orden de ejecución formal después de pagar la indemnización (Chen, 2000:420-425).

El mayor aspecto positivo de los procedimientos de compensación por expropiación de tierras en Francia es la división de las etapas administrativa y judicial. La etapa administrativa del acto administrativo de expropiación de tierras es principalmente para esclarecer los usos de interés público de la expropiación administrativa y los objetos inmobiliarios a expropiar, incluyendo principalmente la investigación previa, la solicitud y aprobación de interés público, la investigación de ubicación específica y la decisión final de transferencia. La etapa judicial es principalmente el procedimiento de transferencia de propiedad y el procedimiento de determinación de la indemnización y se divide en dos aspectos.

Si se encuentra insatisfecho con la decisión de expropiación y traslado efectuada con fines de uso público, o la violación del procedimiento de expropiación pública o el excedente de la autoridad aprobada como motivo del litigio, la jurisdicción correspondiente queda en manos del tribunal administrativo. En segundo lugar, en cuanto a la solicitud de confirmación del estándar de indemnización del objeto expropiado y la transferencia de propiedad, la jurisdicción correspondiente está en manos de los tribunales ordinarios, y se ha establecido un tribunal especial de expropiación durante el proceso de juicio específico con jueces especializados (Wang M. , 1998:360-379).

Los procedimientos legales para la expropiación de tierras en los Estados Unidos se dividen en los siguientes pasos: 1. Un anuncio del gobierno, si no hay anuncio, se necesita una audiencia u otros procedimientos para reemplazarlo; 2. Una persona con calificaciones especiales deberá estar equipada para llevar a cabo asuntos integrales de expropiación de tierras; 3. Después de reunirse y negociar con el sujeto de expropiación de tierras y obtener el consentimiento de la otra parte, el personal relevante de expropiación de tierras realizará estudios *in situ* de toda la tierra y finalmente formará un informe escrito para presentar a la autoridad competente pertinente; 4. El departamento competente de expropiación de tierras dará una cotización específica al tema de expropiación; 5. Si se acuerda la cotización, se aplicará el gravamen. Si no se acuerda la cotización, se iniciará una consulta y negociación completas; 6. Si las dos partes no pueden llegar a un acuerdo, el gobierno transferirá el caso a la autoridad judicial para su procesamiento y después de emitir un fallo de conformidad con los procedimientos legales Implementación de la colección (Li Z. , 2001).

Los procedimientos de expropiación antes mencionados en los Estados Unidos se dividen en procedimientos ordinarios y procedimientos de expropiación de emergencia. Cuando los titulares de los derechos de la tierra expropiada son mayor a, si solo unas pocas personas no están de acuerdo con la cotización del gobierno, todo el proyecto se verá afectado si no se expropia a tiempo. Entonces se puede utilizar el procedimiento de recolección de emergencia, pero este artículo debe ser necesario para uso público.

Los procedimientos seguidos en el campo de la expropiación de tierras en Taiwán incluyen principalmente la solicitud, aprobación y ejecución. La etapa de solicitud es principalmente para obtener permisos administrativos para los elementos de la solicitud, realizar audiencias y presentar planes de expropiación de tierras.

En esta etapa de solicitud, el solicitante puede solicitar la expropiación solo cuando fracasa la negociación entre el solicitante y el propietario de la tierra y otros titulares de derechos. La etapa de aprobación incluye la revisión de la solicitud aceptada por la autoridad de aprobación. La revisión incluye una revisión formal y una revisión sustantiva. La revisión formal se refiere a si el plan de expropiación, el plan de uso de la tierra, el atlas de la tierra y otros documentos relacionados cumplen con los requisitos; la revisión sustantiva se refiere a si los elementos de la solicitud cumplen con los requisitos para la expropiación y si el alcance de la expropiación es adecuado para el asunto y si la ubicación del terreno es apropiada.

La etapa de ejecución incluye emitir un anuncio de expropiación, notificar el pago de las tarifas de compensación y luego provocar procedimientos posteriores, como cambios en los derechos de propiedad.

3.5.1.2 Estándar de compensación

En comparación con otros países, Alemania tiene el rango de compensación más amplio. El alcance de la compensación por la expropiación de tierra en Alemania incluye el valor del terreno en sí y la pérdida del valor residual del objeto, los costos de demolición, las pérdidas operativas y otros costos de mantenimiento.

El valor de la tierra es el valor de la tierra en transacciones de mercado. La pérdida de valor residual se debe a una expropiación parcial que daña el valor total del terreno intacto, por lo que esta parte de la pérdida debe ser compensada en consecuencia. El estándar para determinar la pérdida operativa generalmente se basa en el ingreso operativo diario del operador como referencia, y existe un límite máximo. El costo de demolición es muy detallado, no solo cubre el costo de reubicación de los artículos expropiados, sino que también cubre el costo de viaje y búsqueda de un nuevo hogar. El método de compensación es principalmente en forma de moneda, pero también existen métodos para utilizar la tierra y otros objetos físicos como compensación.

Estados Unidos siempre se ha adherido al principio de racionalidad al establecer estándares de compensación por expropiación. La denominada compensación razonable se refiere a la compensación al propietario de la tierra a un precio justo de mercado, este precio incluye el valor actual de la materia objeto de estudio y el precio de descuento de beneficios que se puede generar en el futuro. La compensación por expropiación de tierras consiste principalmente en calcular el precio de mercado antes de la implementación de la expropiación para aclarar la norma correspondiente, este valor no solo incluye el precio de mercado actual, sino que también toma en cuenta el valor de los ingresos futuros previsibles. La pérdida se incluye en la categoría de compensación.

La Constitución japonesa siempre ha insistido en la legitimidad al establecer los estándares de compensación, y los estándares de compensación involucrados son relativamente completos. El monto de la compensación se calcula de acuerdo con el método prescrito por el sistema legal. La base de cálculo se basa principalmente en el

precio normal de mercado del sujeto requisado, el precio de cálculo final se basa en la firma del contrato de expropiación y no se agregará compensación adicional por la diferencia causada por cambios de precio posteriores. El alcance correspondiente de compensación por expropiación incluye principalmente compensación por pérdidas incurridas por pérdida de propiedad de la tierra, pérdida de otros derechos, compensación para otras entidades que han sufrido pérdidas en tierras no expropiadas, compensación por pérdida de viviendas residuales en el terreno del objeto expropiado, compensación para los sin tierra correspondientes, e indemnización por otros daños ocasionados por este proyecto (Jiang, 2006).

Taiwán ha compilado un capítulo especial para definir claramente las normas de compensación para las tierras expropiadas y siempre se adhiere a los principios de racionalidad y adecuación de la compensación. El alcance de la compensación por la expropiación de tierras es relativamente amplio, pero se dan regulaciones detalladas, que incluyen principalmente los precios de la tierra y las mejoras de la tierra, pérdidas comerciales, costos de demolición y pérdidas de terrenos adyacentes. Además de las tarifas de compensación estipuladas en el ámbito legislativo mencionado anteriormente, también hay algunos elementos de compensación no estatutarios, como subsidios, alivio y recompensas, para promover el progreso sin problemas de la expropiación de tierras y reducir las disputas y luchas entre los propietarios de tierras.

3.5.2 Referencia para China

En cuanto a los sistemas de expropiación y compensación de tierras en estos países desarrollados y Taiwán, aunque cada país tiene sus propias características, y la naturaleza de la tierra expropiada no es exactamente la misma que la de China, en términos de legislación de expropiación de tierras, principios de expropiación y estándares de compensación. Existen prácticas similares y de aplicación universal en muchos aspectos, como el alcance y el alcance, que China puede utilizar como referencia.

3.5.2.1 Un sistema legal completo

La mayoría de los países desarrollados conceden gran importancia a la construcción legislativa en el ámbito de la expropiación de tierras. Además de estipular la expropiación

de tierras en la Constitución y algunas leyes fundamentales, también promulgan y aplican muchas leyes especiales de expropiación de tierras, regulando así los procedimientos, principios, alcance y normas de compensación de la expropiación de tierras. Han elaborado regulaciones detalladas y especializadas, como las "Regulaciones de Expropiación de Tierras" de Alemania, el "Código de Expropiación Pública" de Francia, las "Regulaciones de la Ley Federal de Reforma de la Gestión de la Reforma Agraria" de los Estados Unidos y las "Regulaciones de Expropiación de Tierras" en Taiwán. Esto permite que ambas partes cuenten con leyes y regulaciones específicas y operativas para guiar el proceso de expropiación de tierras, reduciendo los conflictos. En comparación, en China no existe una ley especial de compensación colectiva por expropiación de tierras. El sistema de compensación por expropiación de tierras en China se rige por la orientación general de la Constitución, con base en la referencia a la ley de propiedad vigente, la ley de ordenación territorial, los reglamentos de implementación y los reglamentos administrativos locales.

3.5.2.2 Principios de la expropiación de tierras

En las leyes de expropiación de tierras de estos países desarrollados, los principios de expropiación de tierras están claramente definidos, y estos principios se combinan efectivamente con las leyes de expropiación de tierras. En la actualidad, la mayoría de los países del mundo están de acuerdo en que el requisito previo necesario para la expropiación de tierras es satisfacer las necesidades de interés público, que también es el requisito previo legítimo para que el gobierno inicie procedimientos de expropiación de tierras. Aunque las definiciones de interés público en varios países son bastante diferentes, han establecido disposiciones claras en sus respectivas leyes. Por ejemplo, Alemania y los Estados Unidos dan expresiones como bienestar público y uso público, respectivamente.

Hay dos tipos básicos de modelos legislativos en el campo del interés público, uno es la fórmula general representada por Estados Unidos e Italia, y el otro es el tipo de enumeración representado por Japón y Taiwán. Independientemente de si es general o enumerativo, se define claramente el alcance del interés público y si es necesario revisar el interés público. Cabe señalar que, aunque restringen estrictamente el interés público, los países también han ampliado el concepto de interés público y ampliado el interés

público estrictamente definido para cubrir todas las áreas de la vida social, incluidas las entidades administrativas que desempeñan funciones oficiales y la macroeconomía gubernamental. La necesidad de regulación es una buena referencia para que China encuentre un equilibrio entre la construcción de la urbanización actual y la escasa oferta de suelo.

En estos países desarrollados, las leyes de expropiación de tierras establecen la expropiación como un acto de poder público, y este acto debe ajustarse al debido proceso definido por la ley. Por ejemplo, Estados Unidos exige en su constitución federal que, en caso de incumplimiento del debido proceso, no infrinja arbitrariamente ni prive a otros de la propiedad privada para uso público. La mayoría de los países desarrollados consideran la tierra como propiedad privada del propietario. Esto requiere que el gobierno negocie con los expropiados en pie de igualdad durante la expropiación. Si las dos partes no pueden llegar a un acuerdo, la agencia administrativa no procederá directamente. Expropiación, la decisión de expropiación debe ser juzgada por la autoridad judicial.

Si los derechos y la libertad de un individuo son infringidos, restringidos o reducidos debido a acciones gubernamentales, este tiene derecho a presentar una solicitud de revocación de esta acción administrativa, y el órgano judicial emitirá un fallo final después de revisar los hechos y las razones de ambas partes de acuerdo con los procedimientos legales. Si no hay un principio del "debido proceso", el abuso de los derechos del gobierno no estará sujeto a ningún obstáculo. Este es también un principio importante que guía al gobierno a ejercer un comportamiento expropiatorio de conformidad con la ley y salvaguarda y protege los intereses de las personas expropiadas y las personas involucradas en la expropiación.

El "principio de compensación con anticipación" se refleja en las leyes de expropiación de tierras de estos países. Francia define claramente la inviolabilidad de la propiedad en su declaración de derechos humanos. Los países occidentales generalmente creen que las pérdidas incurridas en la expropiación de tierras deben ser compartidas por los beneficiarios, es decir, se debe otorgar una compensación justa y razonable a las personas expropiadas por los daños sufridos durante la expropiación.

Y la compensación debe llevarse a cabo de acuerdo con la compensación total, y deben considerarse la pérdida real de beneficios y la pérdida futura esperada de beneficios del titular del derecho de la tierra debido a la expropiación de la tierra. La compensación al

titular del derecho de la tierra debe completarse antes de que ocurra la expropiación, y viceversa. Puede rechazar la expropiación del gobierno y solicitar a la autoridad judicial que la revise. Este principio puede proteger mejor la propiedad privada y evitar que se violen sus derechos legítimos.

3.5.2.3 Establecer el estándar

Puede verse en las leyes de expropiación de tierras de estos países que la compensación en la expropiación de tierras considera tanto la pérdida del propietario de la tierra como la pérdida de los interesados en la tierra expropiada. La compensación por expropiación de tierras compensa principalmente las pérdidas directas e indirectas sufridas por el sujeto expropiado, incluye compensación por pérdidas materiales y espirituales, incluye tanto la pérdida actual actual como la pérdida indeterminada futura dentro de límites razonables.

Por ejemplo, del artículo 30 al artículo 34 del "Reglamento de expropiación de tierras" en Taiwán se estipula claramente la pérdida de la expropiación de tierras. El artículo 30 estipula la base de la compensación por el precio de la tierra y la compensación adicional, y el artículo 31 estipula la mejora de la construcción y para la compensación por la pérdida de mejoras agrícolas, el artículo 32 prevé una compensación por la pérdida de mejoras de la tierra, el artículo 33 prevé una compensación por las pérdidas comerciales legales y el artículo 34 prevé una compensación por las pérdidas relacionadas con la migración. Estas disposiciones de compensación detalladas pueden ser más completas y eficazmente compensan la pérdida del titular del derecho. En la actualidad, la contradicción más importante en la expropiación de tierras en China se concentra en que la persona expropiada cree que el estándar de compensación por expropiación es demasiado bajo, las leyes y reglamentos sobre normas de expropiación antes mencionados pueden brindarnos consideración.

3.5.2.4 Mecanismo de resolución de disputas

Sin remedio, no hay derecho. Todos los países antes mencionados proporcionan mecanismos eficientes de resolución de disputas. Existen diferencias en las vías y métodos dados por varios países, y generalmente se utilizan la justicia administrativa y el modo de ayuda mutua. El relevo en el ámbito administrativo comprende principalmente

la negociación, la mediación y la adjudicación. El tema de adjudicación correspondiente es un organismo administrativo con experiencia de gestión profesional estipulada por la legislación, que se caracteriza por la profesionalidad y eficiencia. Si el expropiado queda satisfecho con el resultado del relevo administrativo, el trámite administrativo finaliza.

La ayuda judicial significa que cuando la persona expropiada no está satisfecha con los resultados de la reparación administrativa, puede recurrir a los órganos judiciales y los órganos judiciales revisarán y juzgarán. Ya sea un alivio administrativo o un alivio judicial, su propósito es proteger mejor los derechos legales de los expropiados. En el proceso de expropiación de tierras, un mecanismo eficiente de resolución de disputas es la clave para el buen progreso de la expropiación y desempeña un papel importante en la resolución de las contradicciones entre las partes expropiadoras, mejorando la eficiencia social y protegiendo efectivamente los derechos e intereses legítimos de los propietarios de tierras.

IV. Consejos para la mejora del sistema de la expropiación de tierras

4.1 Línea general

Al establecer un sistema de compensación por la expropiación de tierras, China debe primero cambiar su pensamiento legislativo, crear un sistema legal científico y sólido en este campo, definir estrictamente el alcance del "interés público", restringir el ejercicio arbitrario de los derechos de expropiación y establecer la expropiación colectiva de tierras. El principio de compensación es aclarar la propiedad de los derechos de propiedad de la tierra, de modo que los agricultores expropiados puedan compartir los beneficios de la apreciación de la tierra.

4.1.1 Nivel legislativo

En la etapa actual, debido a la estructura binario de la tierra de China, en la legislación del sistema de expropiación de tierras, existe una falta de una ley especial que cubra la totalidad de la expropiación de tierras en el ámbito de la indemnización por expropiación de tierras. Sin embargo, China ha optado por la forma de legislación separada. En 2011, se promulgó el "Reglamento sobre expropiación e indemnización de viviendas en tierras de propiedad estatal", que establece las leyes aplicables para la expropiación e indemnización de tierras de propiedad estatal. El sistema legislativo de indemnización por expropiación colectiva de tierras se ha debatido muchas veces. No se ha logrado ningún avance sustancial. La normativa vigente en materia de expropiación colectiva de tierras en China se encuentra dispersa en leyes, reglamentos administrativos, normativas departamentales y diversas legislaciones locales, y carece de un conjunto completo de normas legales.

Desde un punto de vista legislativo, el actual desarrollo económico de China tiene una influencia significativa en la tierra y los derechos territoriales, lo cual es suficiente para sustentar la definición legislativa de China del mecanismo de compensación por expropiación colectiva de tierras. Además, desde la perspectiva de la tecnología legislativa existente, no es difícil construir una ley tan especial sobre expropiación y compensación de tierras.

Al legislar la indemnización por expropiación de tierras, es necesario prestar atención a los siguientes puntos: uno es ser coherente con la Constitución. La Constitución estipula

los principios básicos del sistema estatal y es la base de otras leyes. La "Constitución de la República Popular China" estipula claramente los medios de producción en China, incluida la tierra, que es la base directa de la legislación agraria. Las disposiciones de la Constitución sobre los derechos y obligaciones básicos de los ciudadanos indican el contenido de los derechos de los agricultores en la circulación de la tierra y son la base para que los agricultores disfruten de los derechos de propiedad de la tierra y derechos democráticos. Por lo tanto, sólo cumpliendo plenamente con las disposiciones básicas de la Constitución, podremos concretar fundamentalmente la coordinación entre la legislación de los distintos departamentos.

El segundo es asegurar la unidad interna de varios departamentos legales. Existen muchas leyes y normativas sobre expropiación y compensación colectiva de tierras en China, y los conflictos o defectos entre diversas disposiciones legales afectan directamente la credibilidad de este sistema legal, y no conducen a la implementación de la ley. Por lo tanto, al construir la legislación para la expropiación colectiva de tierras y la compensación, es necesario asegurar el avance tecnológico y el rigor, evitar conflictos y defectos legislativos y dejar oportunidades para la vulneración de los derechos territoriales de los agricultores.

El tercero es legislar oportunamente para asegurar la realización de los objetivos de las políticas nacionales. En la actualidad, la mayoría de los documentos aportados por China en este campo quedan en principio como documentos programáticos, careciendo de medidas detalladas de apoyo para su posterior implementación. Por lo tanto, el problema actual que debe resolverse es promover la construcción legislativa de acuerdo con las necesidades del desarrollo social y los requisitos de las políticas, revisar y mejorar el sistema legal actual, para proteger eficazmente los derechos territoriales de que disfrutaban los agricultores con la ayuda de la autoridad judicial.

4.1.2 Definición estricta del interés público

La Constitución de China, la Ley de administración de tierras y otras leyes estipulan que la expropiación de tierras se basa en el interés público, pero la legislación actual aún no tiene una definición clara del alcance del "interés público", que se ha convertido en un motivo importante de reiteradas infracciones administrativas. Por tanto, el interés público debe estar estrictamente definido, partiendo de sus atributos esenciales, y aclarando desde

los dos aspectos de entidad y procedimiento. El contenido sustantivo de interés público debe cumplir los requisitos del principio de proporcionalidad y el principio de medición del interés.

En la expropiación de tierras, es necesario el llamado principio de proporcionalidad, es decir, una alternativa inevitable al agotamiento de otras opciones. Los beneficios sociales de la expropiación de tierras son mucho mayores que los ocasionados al titular original del derecho de uso de la tierra. El llamado principio de medición de beneficios significa que los beneficios sociales que se persiguen mediante la expropiación de tierras deben tener una superioridad de gran valor. Por tanto, los intereses que cumplen los dos principios anteriores pueden ser reconocidos como intereses públicos en la expropiación de tierras. Específicamente, se trata de un interés público evidente que se puede determinar directamente, como la defensa nacional, la diplomacia, etc., la otra es una acción que puede traer beneficios objetivamente a los agricultores. Desde la perspectiva de la compensación del valor, la expropiación de tierras hace que la tierra original El titular del derecho obtiene más beneficios que el uso original de la tierra, en lugar de meterse en problemas.

La definición procesal de interés público significa que la formación del interés público es un proceso de elección y toma de decisiones públicas. La cientificidad y la corrección de su contenido deben derivarse de un proceso democrático. En el marco jurídico moderno, se trata de realizar el derecho a saber, ampliar la participación y fiscalización pública. En materia de expropiación de tierras, lo primero es anteponer el interés público involucrado en la expropiación de tierras en una etapa procesal independiente. Para asuntos de interés público no absoluto distintos de la defensa nacional y los asuntos exteriores, la investigación y revisión del interés público debe estar preestablecida, y los agricultores deben tener el derecho de solicitar reconsideración administrativa y litigio administrativo para garantizar la legitimidad del interés público.

En segundo lugar, después de confirmar el objetivo de interés público de la expropiación de tierras, la confirmación del interés público también debe basarse en la protección de los derechos e intereses legítimos de las tierras expropiadas. El método de compensación por reasentamiento y el estándar de compensación para la expropiación de tierras se determinarán mediante consulta equitativa y se otorgará una audiencia al resultado. Solo así podemos evitar un valor legal injusto y justo debido a una compensación indebida y reducir las disputas reales.

En resumen, en la expropiación de tierras, el alcance del interés público debe definirse desde la perspectiva de las entidades y los procedimientos, mientras que la legislación puede aprovechar la experiencia extranjera avanzada para determinar el alcance del interés público combinando la enumeración y la generalización general para garantizar que el interés público se ajuste al valor fundamento de la justicia.

4.1.3 Establecer principios de compensación

En el sistema legislativo actual de China, aunque no existe una definición clara de los principios de compensación de tierras, según el método de cálculo de las tarifas de compensación por expropiación colectiva de tierras y el control total, los principios de compensación formulados a este nivel en China pueden resumirse como aquellos que no reducen el nivel de vida.

El principio es garantizar que los agricultores expropiados mantengan su nivel de vida original. De acuerdo con el artículo 47 de la Ley de Administración de Tierras de China, se deben pagar dos tipos de compensación de tierras y subsidios de reasentamiento por el sujeto expropiado. Si el sujeto expropiado no puede cumplir con el nivel de vida antes de la expropiación, se puede informar al gobierno popular de la provincia, región autónoma y municipio directamente dependiente del Gobierno Central. Después de la aprobación, se aumentará el estándar de subsidio de reasentamiento correspondiente.

Este artículo destaca este principio en particular. La tarifa de compensación de la tierra estipulada por la ley de China no excederá de 30 veces el valor de producción anual promedio de los tres años anteriores a la expropiación de la tierra. La idea legislativa es que el período de contratación más largo de tierra cultivada en China sea de 30 años, lo que significa que mientras la tarifa de compensación alcance el valor de producción anual promedio 30 veces el valor de la producción no es ciertamente menor que el máximo ingreso vital que los agricultores pueden obtener de la tierra. Sin embargo, este tipo de pensamiento es obvio en la era de la economía planificada, y claramente se ha quedado atrás de la velocidad de desarrollo actual en la economía de mercado de China.

Por lo tanto, se sugiere que en la ley de expropiación de tierras de China, el principio de compensación debe ser el principio de compartir ingresos con valor agregado. El significado de este principio es que los agricultores expropiados de tierras tienen derecho

a compartir y obtener parte de los ingresos por valor agregado de la tierra en el proceso de urbanización. Este principio también se encuentra en las condiciones de una economía de mercado, bajo el principio de asegurar que los niveles de vida originales de los sujetos expropiados no se reduzcan, y de acuerdo con los principios básicos del comercio social justo, refleja plenamente los requisitos de política de la industria para promover el desarrollo agrícola y las ciudades para orientar el desarrollo común de las zonas rurales. Debido a que la renta del valor agregado del suelo provocada por el proceso de urbanización no es causada por una o varias entidades de desarrollador, está determinada por las entidades de desarrollador de toda la sociedad, que incluyen los elementos de recurso que los propietarios han invertido conjuntamente en la tierra. Los beneficios deben ser compartidos por todos los ciudadanos.

El propósito de defender el principio de participación en los ingresos con valor agregado es no solo enfatizar que el estándar de compensación recibido por el sujeto de la expropiación de tierras debido a esta ley administrativa no será más bajo que su estándar de vida original, sino que debe ser significativamente más alto que el estándar de compensación de expropiación actual para que la tierra refleje su mercado valor. En la relación jurídica específica de expropiación de tierras colectivas, el sujeto expropiado ciertamente necesita cumplir con el interés público y obedecer la obligación de desarrollo nacional, pero se deben obtener los derechos correspondientes, enfocándose principalmente en el nivel de obtención de una compensación razonable. La compensación no solo no puede ser inferior a su nivel de vida original, sino que también permite a los agricultores expropiados compartir plenamente los beneficios de la apreciación de la tierra.

4.1.4 Aclarar la propiedad de los derechos de compensación

Hemos mencionado que el suelo colectivo rural actual en China tiene un vago defecto en la relación de propiedad, que también es un problema importante en el proceso de expropiación y compensación de la tierra. En lo que respecta a las tarifas de compensación de la tierra, tanto el gobierno municipal como los comités de aldea están compitiendo por ser los propietarios de la tierra para obtener las tarifas de compensación. En el caso de los agricultores, que son los verdaderos propietarios y usuarios de la tierra, a menudo no son los propietarios de la tierra y no pueden dividirse.

Aunque la ley ha estipulado que el propietario de la tierra rural es una organización colectiva rural, podemos aclarar más en la legislación quién es el destinatario de la expropiación de tierras. Se sugiere que el destinatario de la tarifa de compensación por la tierra debe definirse claramente como el agricultor individual en la organización colectiva. En el proceso de expropiación de tierras y compensación, todos los aldeanos deben decidir conjuntamente cómo asignar las tarifas de expropiación de tierras (debido a que el número de aldeanos en las organizaciones colectivas no es grande, puede tomar la forma de un referéndum de todos, incluso si hay algunos trabajadores migrantes, pueden votar por poder para evitar la voluntad obligatoria de algunos representantes de los aldeanos).

A través de la decisión de todos los miembros de la organización colectiva, los agricultores pueden disfrutar de todos los beneficios de la propiedad de la tierra, convertirse en el sujeto de igualdad de condiciones de transacción en toda la economía de mercado y pueden compartir los beneficios debidos en las transacciones y la apreciación de la tierra; está claro que los agricultores.

4.1.5 Establecer derechos de desarrollo de tierra

El derecho al desarrollo de la tierra se refiere al derecho de desarrollo que genera el propietario debido al cambio en la naturaleza del uso de la tierra o la mejora del uso intensivo de la tierra. La profundización del proceso se ha convertido cada vez más en el foco de atención social.

De acuerdo con la definición de compensación por expropiación de tierras en la Ley de Ordenamiento Territorial, las tierras colectivas de agricultores expropiadas serán compensadas según el uso antes de la expropiación. Los nuevos derechos e intereses de desarrollo que surgen de la expropiación de esta tierra y el cambio de uso son recaudados por el gobierno local. Es precisamente debido a la libre expropiación de derechos e intereses de desarrollo de la tierra que surgen de la expropiación de tierras que se estimula aún más el impulso sin precedentes de los gobiernos locales para la expropiación de tierras. Los gobiernos locales a menudo descuidan el desarrollo económico a largo plazo de la región debido a comportamientos miopes y persiguen excesivamente los derechos e intereses del desarrollo territorial, lo que ha provocado conflictos y contradicciones entre los agricultores y el gobierno en toda la región.

La raíz de este fenómeno es que China no ha establecido un sistema legal especial para la protección y distribución de los derechos de desarrollo de la tierra. Por lo tanto, la falta de legislación conducirá inevitablemente a la propiedad poco clara de este derecho, y el gobierno, como líder de intereses, inevitablemente tendrá la posibilidad de abuso del poder público. Si el derecho al desarrollo de la tierra se eleva al nivel legislativo, la propiedad de este derecho se define claramente, evitando así el fenómeno de que el gobierno se aprovecha de su propio poder público para ocupar los derechos de desarrollo de la tierra, y frenando efectivamente las ganancias ilegales del gobierno y dañando los derechos de los agricultores.

Por lo tanto, es necesario que China establezca los derechos de desarrollo de la tierra en la legislación, construya un sistema científico y completo de derechos de desarrollo de la tierra, defina claramente el mecanismo de distribución de los beneficios del desarrollo de la tierra y sea capaz de cambiar la naturaleza de la tierra o mejorar los beneficios de desarrollo que traen consigo sus beneficios de intensificación. Beneficie a todos los agricultores, organicemos colectivamente a los agricultores para compartir los resultados de desarrollo de la reforma y apertura de China y la urbanización de la economía de mercado.

V. Conclusión

Como país agrícola tradicional, el recurso terrestre de China es el recurso básico para la producción y el desarrollo agrícolas, y también es un recurso valioso para el desarrollo rural y la prosperidad de los agricultores. Con la profundización gradual de la industrialización y urbanización de China, se ha presentado una mayor demanda de tierras rurales. Algunas de las tierras expropiadas no cumplen con las condiciones de expropiación, y algunos procedimientos de expropiación no cumplen con las regulaciones. Los agricultores que han sido expropiados legalmente a menudo no pueden obtener una compensación razonable debido al sistema de compensación por expropiación de tierras de China, y sus derechos son violados.

Los agricultores perdidos de tierra no tienen sustento y no se ha establecido el correspondiente sistema de seguridad social, lo que ha provocado que se intensifiquen las contradicciones entre el Estado, la sociedad y los agricultores, acumulando mayores factores de inestabilidad en el campo de la expropiación de tierras, lo que perjudica la estabilidad y estabilidad de toda la sociedad. La construcción de un nuevo campo socialista ha traído graves efectos negativos.

La razón es que China actualmente carece de un sistema legislativo científico y completo en el campo de la compensación por expropiación de tierras, ninguna ley especial de expropiación de tierras, falta de principios claros de expropiación de tierras, procedimientos imperfectos de expropiación y un alcance no científico de las normas de compensación por expropiación. Para cambiar esta situación, debemos realizar un análisis en profundidad del actual sistema de expropiación de tierras en China, sentando así una base realista para la legislación, combinándose con las necesidades actuales del desarrollo social y económico de China, resumiendo los problemas que surgen en el proceso de expropiación colectiva de tierras rurales y aprendiendo de países extranjeros. Experiencia avanzada acumulada en este campo.

Integrar y optimizar los sistemas legales actuales de China en este campo, construir una ley de expropiación colectiva de tierras unificada y completa sobre esta base, adherirse siempre al propósito de servir al interés público, definir claramente el alcance del interés público, limitar estrictamente las condiciones de expropiación de tierras y mejorar la expropiación de tierras, son importantes para China. Los procedimientos en China aumentarán el alivio a los agricultores. Para los estándares de alcance de compensación

y expropiación de tierras ampliamente criticados, es necesario ampliar el alcance de la compensación y formular científicamente estándares de compensación para aumentar los tipos de métodos de compensación basados en el principio fundamental de garantizar el futuro nivel de vida de los agricultores y disfrutar de los dividendos del desarrollo urbano. Solo un sistema científico y sofisticado de expropiación de tierras que se mantenga al día con los tiempos puede brindar apoyo institucional para el rápido desarrollo del proceso de urbanización de China y la armonía y estabilidad de la sociedad, de modo que todos los ciudadanos puedan compartir los resultados de desarrollo de la reforma y la apertura.

Bibliografía

- Chen, X. (2000). *Derecho público alemán y teoría básica*. Jinan: Shandong University Press.
- Cheng, H. (2006). La anomia y la reconstrucción del procedimiento en la expropiación de tierras. *Law Research*(1), 63.
- Fu, Q. (2004). *Derecho inmobiliario*. Beijing: Law Press.
- Gu, C. (2011). Reflexiones sobre la reconstrucción del sistema de compensación por expropiación colectiva de tierras: un problema difícil en la revisión de la Ley de ordenación territorial. *Government Rule of Law Research*(12).
- Jiang, Y. (2006). Comparación internacional del sistema de expropiación de tierras. *Resource Investigation*(4).
- Li, C. (2009). La función de seguridad social de la tierra rural y la perfección del sistema de tierras rurales: al mismo tiempo discuten la protección de los derechos de los agricultores. *Rural economy*(5), 28.
- Li, J., & Peng, L. (2008). La Ley de Conflicto Interno de Expropiación de Tierras y su Resolución. *Northwest University Journal*(4), 111.
- Li, Z. (2001). Sistema de adquisición de tierras de EE. UU. *China Land*(4).
- Liang, H. (1998). *Investigación sobre derecho de propiedad chino*. Beijing: Law Press.
- Liang, H. (2003). *Anteproyecto de código civil chino*. Beijing: Law Press.
- Liu, G. (2006). *Sobre la reforma del sistema de gestión de la utilización de la tierra de China*. Beijing: People's Court Press.
- Liu, J. (2006). *Investigación teórica sobre la legislación agraria china*. Beijing: Law Press.
- Lu, X. (2002). *El problema de la expropiación de tierra y descubrir el camino de reforma*. Beijing: China Land Press.
- Shen, J. (2013). Repensar el alcance de la indemnización por expropiación de tierras colectivas rurales. *Comparison Research*.
- Shen, K. (2004). *Investigación en Derecho de Compensación Administrativo*. Beijing: Law Press.
- Shi, F. (2011). *Investigación sobre el sistema legal de la tierra*. Jinan: Shandong University Press.
- Wang, M. (1998). *Derecho administrativo de Francia*. Beijing: China Political Law University.

- Wang, S. (2011). El reconocimiento de la recaudación de interés público desde la perspectiva del equilibrio entre derechos de recaudación y derechos de propiedad. *Qilu Journal*.
- Wang, T. (2004). *Investigación sobre el sistema de compensación administrativa*. Beijing: Beijing University Press.
- Wang, W., & Wang, G. (2002). *La construcción del sistema legal de los derechos territoriales de China*. Beijing: China University of Political Science and Law Press.
- Wang, X. (2015). Investigación sobre el sistema de compensación por adquisición de tierras. *China Law*(3), 140.
- Wen, X. (2019). El sistema de compensación y expropiación de tierras agrícolas de la Nueva China: cambios históricos, lógica del sistema y dirección de la reforma. *Journal of Chongqing University of Arts and Science*, 38(1).
- Wu, C. (2008). Determinación y enajenación de intereses públicos en la expropiación de tierras en China. *Modern Law*, 91.
- Wu, Y., Shen, D., Wu, Y., & Xu, Y. (2012). *La elección del sistema de circulación colectiva de tierras rurales y protección de los derechos a la tierra de los agricultores*. Beijing: Law Press.
- Yang, G. (2010). Sobre la compensación justa por la expropiación de tierras. *Law and Society*, 22-24.
- Zhang, H. (2014). Asentamiento en tierras reservadas en beneficio del pueblo: los principales métodos de Hangzhou para implementar el sistema de reasentamiento para tierras reservadas. *Land and Resources Newsletter*(2).
- Zhao, H. (2016). Concepción del modelo de vinculación entre el gobierno y la sociedad del sistema de expropiación de tierras de China. *Forensic Research*(2).
- Zhao, L., & Jiang, J. (2013). Sistema de uso de suelo urbano extranjero y su esclarecimiento para nosotros. *Law Forum*(2), 72.
- Zhou, Q. (2004). Derechos de propiedad de tierras agrícolas y sistema de requisita de tierras: una de las principales opciones que enfrenta la urbanización de China. *Economy*(1), 208.
- Zou, A. (2011). *Investigación sobre la protección de los derechos de los expropiados en la adquisición de tierras*. Beijing: China Political Law University.

Anexo I Estándares de compensación integral para la adquisición de tierras y la adquisición colectiva de tierras en todo el país

	Gobierno Provincial	Valor de producción anual unificado (yuan/mu)			Suma de múltiplos de compensación			Tasas de compensación por adquisición de tierras (yuanes /mu)			Precio regional de la tierra (yuanes/mu)		
		Zona alta	Zona media	Zona baja	Zona alta	Zona media	Zona baja	Zona alta	Zona media	Zona baja	Zona alta	Zona media	Zona baja
1	Tianjin										256000	79000	28000
2	Hebei										365000	72700	37400
3	Shanghai										47600	40600	28500
4	Zhejiang										245000	56834	37000
5	Fujian	1699	1304	1300	25	25	25	42475	32588	32500	198000	45240	32500
6	Shandong												

7	Guangdong												
8	Hainan	5161	3613	2259	26	22	21	134186	81356	47439			
9	Shanxi	8800	1362	555	28	25	16	220000	32928	11823			
10	Anhui	2540	1800	1500	29	22	18	54000	39600	35400	108500	60250	45600
11	Jiangxi	2940	2112	1311	31	17	16	91140	36288	30656	2233000	65700	38400
12	Henan										225000	45000	36000
13	Hubei	2770	1610	1080	30	21	16	67000	34410	20800	309000	73500	45500
14	Hunan										72000	40800	31000
15	Neimenggu	2238	657	93	30	25	25	55950	16429	2800	234300	31000	3000
16	Guangxi	7667	1815	1039	28	20	16	171190	36687	24002			
17	Chongqing										71654	29399	20460
18	Sichuan	3119	1450	800	16	16	16	49904	23200	12800			

19	Guizhou	2155	1342	880	28	21	16	51720	28409	22000	135000	42131	23000
20	Yunan	4635	1641	717	30	20	16	119100	34068	14311	251196	90993	41100
21	Shanxi	1935	1277	778	30	24	18	54168	31604	17119	201558	54819	29455
22	Gansu	4402	1209	310	30	20	16	90135	23765	5728	238025	57574	17232
23	Qinghai	2470	1560	1120	20	20	20	49400	31200	22400	116600	57500	40500
24	Ningxia										45000	23650	5600
25	Liaoning										400000	46000	30000
26	Jilin	5000	873	687	30	25	21	125000	21833	17167	106667	53333	24000
27	Heilongjiang										167334	25333	7267
Mediano		3835	1575	962	27,4	21,6	18,4	91691	33624	21132	189988	51726	29689

Fuente: Ministry of Land and Resources of the People's Republic of China