

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

TEMA:

**Legitimidad o no del proceso expropiatorio para titularizar en el Municipio de
Guayaquil.**

AUTORA:

Zúñiga Lema, Adriana Nicole

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPUBLICA DEL
ECUADOR**

TUTOR:

Dr. Salmon Alvear, Carlos David

Guayaquil, Ecuador

06 de febrero del 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Zúñiga Lema, Adriana Nicole**, como requerimiento para la obtención del Título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

TUTOR

f. _____
Dr. Salmon Alvear, Carlos David

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____
Dra. Nuria Pérez Puig-Mir, Phd

Guayaquil, a los 06 días del mes de febrero del año 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Zúñiga Lema, Adriana Nicole**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **Legitimidad o no del proceso expropiatorio para titularizar en el Municipio de Guayaquil** previo a la obtención del Título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 06 días del mes de febrero del año 2023

LA AUTORA:

f. _____
Zúñiga Lema, Adriana Nicole



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

AUTORIZACIÓN

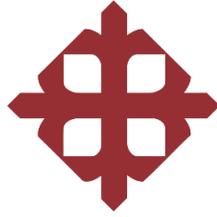
Yo, Zúñiga Lema, Adriana Nicole

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Legitimidad o no del proceso expropiatorio para titularizar en el Municipio de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 06 días del mes de febrero del año 2023

LA AUTORA:

f. _____
Zúñiga Lema, Adriana Nicole



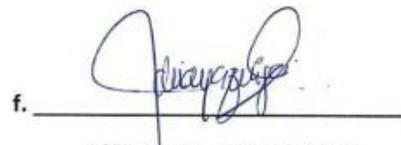
UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO

REPORTE DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, a document titled 'Tesis sustanciales de la Universidad Católica de Guayaquil' is shown, presented on 2023-05-20 14:24 (-05:00) by acifano-nicole4@hotmail.com. The message content indicates that 3% of the text in the 14-page document is derived from 5 sources. On the right, a 'Lista de Fuentes' (List of Sources) panel is visible, listing several URLs related to legal and social sciences. The sources include links to the university's website, a thesis on the 'ORDENANZA GENERAL PARA REGULAR ASESIAMIENTO HUMANO', and other legal documents.


f. _____
Dr. Salmon Alvear, Carlos David


f. _____
Zúñiga Lema, Adriana Nicole



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

OPONENTE

f. _____

Dr. LEOPOLDO XAVIER ZAVALA EGAS
DECANO

f. _____ -

Ab. MARITZA REYNOSO GAUTE, Mgs.
COORDINADOR DEL ÁREA

ÍNDICE

RESUMEN.....	VIII
ABSTRACT	IX
INTRODUCCIÓN	2
CAPITULO 1	3
1.1 La propiedad privada como derecho humano	3
1.2 La Expropiación en el Ecuador	5
1.3 Tipos de Expropiaciones en el Ecuador	7
1.3.1 Expropiación Parcial	7
1.3.2 Expropiación para vivienda de interés social.....	8
1.3.3 Expropiación especial	9
1.4 Declaratoria de utilidad pública.	12
1.5 Justo Precio	14
CAPÍTULO 2	16
Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador	16
Proceso expropiatorio municipal para titularizar	17
Legalidad del proceso de expropiación especial	19
CONCLUSIONES	20
RECOMENDACIONES	21
BIBLIOGRAFIA.....	22

RESUMEN

En el siguiente trabajo exploraremos lo determinado en la legislación ecuatoriana acerca de la expropiación, con énfasis en lo realizado por el Municipio de Guayaquil, dentro de sus atribuciones legales, a su vez, se efectuará una revisión de los derechos que son susceptibles de vulneración en el proceso de expropiación, tal es el caso, del derecho a la propiedad privada, el debido proceso, entre otros. Además, se hará mención al Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, caso de referencia en materia de expropiación en la práctica del derecho ecuatoriano; de la misma manera, se tendrá en cuenta lo sostenido por la doctrina, la jurisprudencia y la Corte Constitucional del Ecuador. Se revisará la normativa y se efectuará un estudio para fijar claramente si el proceso es o no legítimo, en el que se garanticen los derechos constitucionales del debido proceso y del derecho a la propiedad privada.

Palabras Claves: Propiedad Privada, Derecho, Expropiación, Legitimidad, Ilegitimidad, Debido Proceso.

ABSTRACT

In the next work we will explore the determined in Ecuadorian legislation concerning expropriation, with emphasis on what has been done by the Municipality of Guayaquil, within its legal powers, in turn, a review of the rights that are liable to violation in the expropriation process, such as the right to private property, due process, etc. Furthermore, mention will be made of the Salvador Chiriboga vs. Ecuador case, a reference case concerning expropriation in the practice of Ecuador; in the same way, consideration will be given to the contents of the doctrine, jurisprudence and the Constitutional Court of Ecuador. The regulations will be reviewed and a study will be conducted to clearly determine whether the process is legitimate or not, which guarantees constitutional rights of due process and the right to private property.

Keywords: Private property, law, expropriation, legitimacy, illegitimacy, due process.

INTRODUCCIÓN

La propiedad privada en el Ecuador, es un derecho reconocido desde la Constitución de 1.830, de la misma manera, desde aquella Carta Magna se definió el concepto de expropiación, el cual a lo largo de los años ha permitido a los diferentes gobiernos utilizar la legislación siempre que exista una utilidad pública, sin afectar el derecho a la propiedad en el Ecuador.

Sin embargo, la utilización de la expropiación en el Ecuador siempre ha causado diferentes criterios, debido a que, probablemente no ha sido utilizado de la mejor manera, aunque existen reglas claras, quienes son los llamados a utilizarlas son señalados de que no lo hacen de la manera adecuada, siendo este el caso del Municipio de Guayaquil, razón por la cual evaluaremos si es legítimo o no el proceso de expropiación que realiza, respecto de lo establecido por la ley.

En el primer capítulo de este trabajo estableceremos los conceptos de Derecho de Propiedad Privada como un Derecho Humano, así como el concepto de Expropiación y sus características, haciendo énfasis en cómo se encuentra establecido dentro de la legislación ecuatoriana, incluyendo los diferentes tipos de expropiación dados en el Ecuador.

En el segundo capítulo, se llevará a cabo un análisis tanto del Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, así como del uso y legalidad del proceso expropiatorio del Ecuador concerniente a la expropiación de algún bien privado, ejecutado por el Municipio de Guayaquil. Adicional, se emitirá una conclusión que determinará si aquellos proceso gozan o no legitimidad. Finalmente, se realizarán recomendaciones acerca de las correcciones que deben efectuarse.

CAPITULO 1

1.1 La propiedad privada como derecho humano

La aparición del concepto legal de Propiedad Privada tuvo su origen a partir del imperio romano y su derecho romano, donde se distinguía entre la res pública dada a entender como la cosa pública, y los intereses individuales y privados.

A raíz de la conceptualización de la propiedad privada, el mismo continuó evolucionando desde su aparición en la Edad Antigua, hasta su resurgimiento en la Edad Contemporánea, el cual durante todo este periodo se mantuvo como un derecho privado y no universal; no sería hasta finales del siglo XVIII, dado el inicio de las revoluciones liberales, que el derecho de la propiedad tomo un rol protagónico ante la sociedad, debido a que este se convertiría en el principal adversario de múltiples ideologías de izquierda, como lo era el de Karl Max, quien promulgaba el socialismo, en el cual contemplaba a la propiedad privada como un mal que debía ser extirpado.

La propiedad privada es un concepto económico y de ámbito legal, es la facultad o el derecho de poseer un bien de cualquier tipo, por personas naturales o jurídicas distintas del estado, para usar, gozar y disponer del mismo; la noción se usa para nombrar a lo que resulta objeto de dominio dentro de los límites de la ley.

En este sentido, se podría entender que la propiedad privada sería cualquier bien de índole personal, véase capitales, terrenos, corporaciones, edificios, viviendas, vehículos, que puedan ser comprados, vendidos, alquilados o en su defecto dejado como herencia, entre personas naturales o jurídicas, ajenas al estado.

Si bien es cierto la propiedad privada es un derecho esencial, cabe mencionar que debe ser considerado como un derecho humano, la existencia de la propiedad privada supone, de hecho, la protección de las personas frente al Estado. Así también frente a otras instituciones en lo que se refiere a su patrimonio, sus posesiones, etc. Este derecho presupone el pleno poder jurídico de lo que posee el propietario,

pudiendo disponer con el objetivo que este desee, ya sea para su ocio, o para darle un fin económico.

La filosofía afirma que el hecho de poseer una propiedad privada supone protección de la persona ante el eventual avance del Estado.

En 1948, cuando se crea la Organización de Estados Americanos (OEA), la propiedad se consagró como un derecho humano reconocido internacionalmente; desde aquella ocasión la propiedad privada se considera como un derecho humano al igual que el derecho a la vida, a la libertad de expresión y al debido proceso.

La propiedad privada es, por tanto, un derecho humano reconocido internacionalmente, que produce obligaciones en los Estados partes y demanda protección cuando se infringe contra él.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos (2008, p.18) ha declarado que el derecho a la propiedad debe ser entendido en el contexto de una sociedad democrática, en la que el bien común y los derechos colectivos son de suma relevancia, y a su vez se debe implementar medidas proporcionadas para proteger los derechos individuales.

La Convención Americana de Derechos Humanos, protege el derecho a la propiedad, al establecer que ninguna persona puede ser despojada de sus bienes, excepto mediante el pago de un precio justo, por razones de utilidad pública, de acuerdo con las leyes establecidas.

Lo menciona el artículo 21.2 de la Convención Americana de Derechos Humanos (1969): “Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según la forma establecidas por la ley”

La propiedad privada tiene como finalidad el garantizar la libertad y la dignidad de cada persona, y de esta forma satisfacer las necesidades fundamentales propias,

las de aquellos sobre los que tiene responsabilidad, así mismo, las de otros que viven en necesidad.

1.2 La Expropiación en el Ecuador

Ecuador ha experimentado numerosos cambios en su Constitución, lo que ha llevado a modificaciones en sus regulaciones y figuras jurídicas relacionadas con el derecho a la propiedad privada.

La Constitución de la República del Ecuador (1830) constituyó el derecho de propiedad y señaló a su vez el concepto de expropiación, esto fue establecido en el Art. 62 el cual menciona lo siguiente: “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni esta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justa compensaciones a juicio de buen varón”

En 1878, la Constitución de la República del Ecuador (1878) menciona el término de expropiación e indica que la privación de un bien solo es permitida cuando está calificada como de utilidad pública por la ley, a priori del otorgamiento de una compensación justa, el cual le pertenecería al dueño de la propiedad que está siendo afectada, la misma se encontraba estipulado en su artículo 17, numeral 2, literal a y b, el cual mencionaba:

La propiedad con todos sus derechos; y, en consecuencia: a) Queda abolida la confiscación de bienes; b) Nadie puede ser privado de su propiedad, o del derecho que a ella tuviere, sino en virtud de sentencia judicial, o de expropiación por causa de utilidad pública, hecha conforme a la ley y previa indemnización. (Constitución de la República del Ecuador, 1878)

Finalmente, dentro de la Constitución de la República del Ecuador (2008), en su artículo 323, el cual sigue en vigencia, establece la principal contribución de esta norma en relación a la expropiación, esta permite que las entidades del Estado puedan declarar la expropiación de un bien privado o público con el fin de cumplir con el bienestar colectivo, ya sea por interés social o utilidad pública.

Art. 323.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

La expropiación es observada como una limitación al derecho de la propiedad, con el fin de satisfacer las necesidades de la comunidad, es considerada como una institución del Derecho Público; de este modo el Estado pasa a convertirse en propietario, obteniendo a la vez los derechos derivados de esa propiedad.

García de Enterría y Fernández (2004, p.10) establece como definición para la expropiación el “sacrificio de las situaciones patrimoniales de los administrados”.

Una expropiación es llevada a cabo por motivos económicos, políticos o de interés social, es un acto coactivo, debido a que el individuo expropiado no es quien ofrece voluntariamente su bien, en este caso es el estado quien lo reclama unilateralmente, por este motivo la expropiación supone la compensación en cierto modo para la persona afectada, convirtiéndose esta en una indemnización.

Cabe mencionar que, para llevar a cabo dicha expropiación, la misma debe estar recogida en el marco legal del país donde se realice, evitando de esta forma posibles abusos de poder por parte de los gobernantes, es por ello que, antes de obtener la propiedad se debe pagar el llamado justo precio por parte del Estado.

La expropiación se encuentra definida por el Código Orgánico De Organización Territorial, de ahora en adelante COOTAD:

Art. 446.- Expropiación. - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo

tipo de confiscación. En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010)

Para concluir podemos decir entonces, que la expropiación según lo establecido por el COOTAD, consiste en extraer la propiedad de una persona con el fin de ejecutar algún plan que beneficie el desarrollo social a favor de la ciudadanía. Aquí se otorga a los GADs la competencia para establecer condiciones y formas de pago en cuanto a los procesos expropiatorios.

1.3 Tipos de Expropiaciones en el Ecuador

El derecho a la expropiación se encuentra establecido dentro de la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Contratación Pública y El Código Orgánico De Organización Territorial, donde encontramos los siguientes artículos y una diferenciación entre las mismas:

1.3.1 Expropiación Parcial

Según el artículo 58.3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), establece lo siguiente:

Art. 58.3.-Expropiación parcial. Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al quince por ciento (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.

Como vemos reflejado en el artículo, existe la posibilidad de expropiar hasta el 85% de un bien inmueble, dejando un porcentaje no mayor al 15% para el dueño de la propiedad, el mismo puede exigirle al Estado que expropie todo el terreno del bien inmueble, tomando en cuenta lo establecido por el GAD Municipal de competencia.

1.3.2 Expropiación para vivienda de interés social

Acorde a lo establecido en el COOTAD (2010), encontramos lo siguiente:

Art. 594.- Expropiación de predios para vivienda de interés social. - Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales: a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea esta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado; b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y. c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva. (COOTAD, 2010).

Art. 595.- Expropiación para vivienda de interés social. - Por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. El alcalde declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente y ocupación inmediata,

siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento y además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse. Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a programas de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados. (COOTAD, 2010).

Los artículos 594 y 595 del COOTAD permiten que los gobiernos municipales o metropolitanos expropien terrenos que tengan la capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social. Para ello, deben cumplir con algunas condiciones específicas como: terrenos que hayan permanecido sin construir y que haya estado en posesión de una misma persona durante un período de cinco o más años; así mismo que conste dentro de las áreas urbanas o de expansión de más de diez mil metros cuadrados de superficie, cuyos propietarios no los hayan urbanizado durante un período de cinco años o más; o edificaciones deterioradas que no estén calificadas como patrimonio cultural.

Cabe mencionar que, los inmuebles expropiados deben ser utilizados exclusivamente para programas de vivienda de interés social, estos pueden ser llevados a cabo por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante acuerdos con los ministerios encargados del tema y otros gobiernos autónomos descentralizados.

1.3.3 Expropiación especial

El último tipo de expropiación lo encontramos en el artículo 596 del COOTAD (2010), que dice:

Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana. - Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y

de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;
4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo

Descentralizado. A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los posesionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado. Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o

cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado. Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado. Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula. En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado,

se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. (COOTAD, 2010).

En resumen, el artículo permite a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales expropiar terrenos de propietarios particulares para regularizar asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, con el objetivo de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores.

Este artículo establece un procedimiento de expropiación en el cual la autoridad máxima tiene la capacidad de ocupar inmediatamente el inmueble sin necesidad de una consignación previa. Los gobiernos autónomos descentralizados determinarán el tamaño, superficie y límites del terreno, y realizarán un estudio socioeconómico de los habitantes. El financiamiento para pagar el precio justo será a través de los beneficiarios de los terrenos.

El pago del precio justo se realizará a través de títulos de crédito con vencimientos semestrales y un plazo máximo de 25 años. El órgano legislativo decidirá sobre el mecanismo y forma de pago. Sobre los terrenos adjudicados se constituirá patrimonio familiar y no podrán ser vendidos durante un período de 10 años.

El procedimiento seguirá el mismo método expropiatorio previsto en el Código, con algunas particularidades como la ocupación inmediata del inmueble, el censo socioeconómico de los habitantes allí asentados, y la valoración del inmueble con un justo precio.

1.4 Declaratoria de utilidad pública.

La declaratoria de utilidad pública es un acto administrativo mediante el cual una autoridad reconoce que una propiedad o inmueble es necesario para el cumplimiento de una función pública, y permite su expropiación. Es decir, se trata de

un proceso mediante el cual el Estado puede adquirir una propiedad privada para fines de interés general, como la construcción de carreteras, hospitales, escuelas, entre otros. La declaratoria de utilidad pública es un requisito previo para la expropiación de un bien inmueble.

La utilidad pública hace referencia a aquella actividad, bien o servicio que sea de beneficio o de interés colectivo, para satisfacer el bien común, es la naturaleza de la expropiación. La expropiación está vinculada con la obra pública, que se transforma en un servicio público; de ahí la designación de utilidad pública.

Según el COOTAD en su Artículo 447, establece lo siguiente acerca de la declaratoria de utilidad pública:

Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación. Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación. Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial. Para la determinación del justo precio, el procedimiento y

demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (COOTAD, 2010).

La declaratoria de utilidad pública, debe obtener los requerimientos y la misma debe ser motivada por parte de la máxima autoridad, teniendo en consideración que esta debe cumplir con la necesidad del bien común, para lograr satisfacer el bienestar general de toda la ciudad.

La declaratoria de utilidad pública debe ser publicada en el Registro Oficial, este procedimiento administrativo, causa un efecto jurídico particular, debido a que la persona afectada, debe ser notificada de dicho acto, indicando que los predios serán ocupados para obra pública, ya sea por construcción, ampliación o mejoramiento.

Los actos administrativos de expropiación, que no consten con la declaratoria de utilidad pública, pierden su validez.

El Gobierno autónomo descentralizado de Guayaquil, dentro de su marco legal, busca proteger el derecho a la propiedad, estableciendo límites y requisitos que deben ser cumplidos por la Administración. El objetivo del marco legal es establecer parámetros justos dentro del Derecho Público para evitar la injusticia y la arbitrariedad.

1.5 Justo Precio

El justo precio en una expropiación es el precio que se paga al propietario del bien inmueble expropiado, el cual debe ser razonable tanto para el propietario como para el Estado. Es el valor económico que se le asigna al bien expropiado, y que se utiliza para determinar el monto de la indemnización que se debe pagar al propietario. El justo precio se determina mediante una evaluación realizada por peritos independientes, y debe ser un reflejo fiel del valor del bien en el mercado inmobiliario.

Es importante mencionar que el justo precio no siempre es igual al valor de mercado, ya que puede ser ajustado por factores como la ubicación, el uso histórico, la plusvalía generada por el proyecto público, entre otros.

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico, el Artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (2008), determina que existen casos en los que hay un previo acuerdo directo entre los sujetos intervinientes, es decir, quien expropia y quien es expropiado, por lo tanto, el precio convenido no podrá exceder de un 10% del avalúo catastral, es decir que se reconoce un porcentaje adicional que puede ser pagado al administrado.

Art. 58.1.- Negociación y precio: El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario. (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 2008)

El justo precio es así, una indemnización económica que el Estado debe pagar al dueño del bien inmueble expropiado, como resultado de haber causado un daño a su patrimonio. Esta teoría se basa en el proceso formal establecido en la legislación, y se justifica en que la expropiación tiene dos aspectos: por un lado, protege la propiedad de los ataques del Estado; y por otro, supone una violación a este derecho. Es entonces que el dueño debe ser compensado justamente mediante una indemnización económica que repare el daño causado y restituya el bien perdido.

CAPÍTULO 2

Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador

El caso Salvador Chiriboga vs Ecuador es un caso presentado ante la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) por el abogado ecuatoriano Salvador Chiriboga, quien alega haber sido víctima de violaciones a sus derechos humanos por parte del Estado ecuatoriano. El caso se refiere a una serie de acusaciones de hostigamiento y amenazas en su contra, así como la detención arbitraria y el juicio injusto por parte de las autoridades ecuatorianas.

La CIDH ha emitido una sentencia en este caso, en la que se establecen las responsabilidades del Estado ecuatoriano en las violaciones a los derechos humanos de Chiriboga, y se establecen medidas para reparar las violaciones cometidas.

Dentro de las consideraciones de la CIDH se ha establecido en este caso que las razones de utilidad pública o interés social son válidas para restringir el derecho de propiedad privada, siempre y cuando se cumplan las justas exigencias de una sociedad democrática y se mantenga el equilibrio entre los distintos intereses en cuestión.

En este caso específico, se dice que el motivo y fin de la expropiación del inmueble para la creación del Parque Metropolitano de Quito, fue legítimo y comprendió la justificación necesaria para determinar dicha restricción. Sin embargo, se observa que los hermanos Salvador Chiriboga han presentado recursos subjetivos o de plena jurisdicción, los cuales no han sido resueltos en un plazo razonable ni han sido efectivo

La CIDH afirma que el Estado violó el derecho a la propiedad privada en el caso Salvador Chiriboga al privarla de su bien sin cumplir con los requisitos previstos en la Convención Americana, específicamente en cuanto al pago de una justa indemnización y al respecto de las formas establecidas en la ley.

Esto se debió a que el Estado no cumplió con los términos procesales que rigen en la legislación propia, vulnerando así el principio de legalidad y convirtiendo el procedimiento expropiatorio en arbitrario.

Proceso expropiatorio municipal para titularizar

Acorde a la Gaceta Municipal Nro 77 del viernes 19 de enero del 2018, esta establece las siguientes disposiciones:

Art. 7.- Consideraciones para el pago. - Para atender el requerimiento de pago indemnizatorio, se actuará con arreglo de la recaudación de valores por concepto de adjudicaciones (legalización regularización) habitacionales. mixtas y con fines distintos al habitacional, que hubiere efectuado este ente a favor de los actuales poseionarios de dichos predios.

Art. 8.- Determinación del precio por metro cuadrado.- El precio por metro cuadrado de los terrenos expropiados será el determinado en los instrumentos legales expropiatorios o en la Ordenanza de avalúos del bienio vigente.

Art. 9.- Forma de pago.- El Alcalde de Guayaquil, previo informes de la Subdirección de Catastro, de Dirección Financiera, de la la Dirección de Terrenos y de la Procuraduría Síndica Municipal, autorizará la forma de pago de las indemnizaciones de los terrenos expropiados para legalizar y regularizar asentamientos humanos, en función de lo previsto en las respectivas leyes o decretos expropiatorios, y en el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, según el caso. Lo anterior en observancia del pago que se vaya realizando por parte de los respectivos adjudicatarios de los solares.

Art. 10.- Determinación de valores recaudados. - En tratándose de la determinación de valores recaudados en el período por el que se solicita la indemnización, la Dirección de Terrenos oficiará a la Dirección Financiera indicando con precisión el intervalo de fechas con el que deberá determinarse a cuánto asciende el total de valores recaudados por el cobro de terreno a los

usuarios adjudicados, en ese período de tiempo, función bajo responsabilidad y supervisión de la Subdirección de Terrenos.

Toda nueva petición será resuelta, habiéndose vencido el plazo de 6 meses contados desde el último pago realizado. (Ordenanza que Regula el Pago Indemnizatorio por Concepto de Expropiaciones para Legalizar y Regularizar Asentamientos Humanos, 2018)

Este texto es una sección de una ley o reglamento que se refiere a las consideraciones y procedimientos para el pago de indemnizaciones a los propietarios de terrenos expropiados para fines de legalización y regularización de asentamientos humanos, llevados a cabo por el Municipio de Guayaquil.

En particular, los artículos 7 y 8 establecen que la recaudación de valores por concepto de adjudicaciones habitacionales será utilizada para el pago de indemnizaciones, y que el precio por metro cuadrado de los terrenos expropiados será determinado en los instrumentos legales expropiatorios o en la Ordenanza de avalúos del bienio vigente.

El Artículo 9, establece que el Alcalde de Guayaquil, autorizará la forma de pago de las indemnizaciones de los terrenos expropiados para legalizar y regularizar asentamientos humanos, en función de lo previsto en las respectivas leyes o decretos expropiatorios, y en el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, según el caso.

El Artículo 10, establece que tratándose de la determinación de valores recaudados en el período por el que se solicita la indemnización, la Dirección de Terrenos, oficiará a la Dirección Financiera indicando con precisión el intervalo de fechas con el que deberá determinarse a cuánto asciende el total de valores recaudados por el cobro de terreno a los usuarios adjudicados, en ese período de tiempo.

Legalidad del proceso de expropiación especial

Una vez revisadas las consideraciones tanto de la Constitución de la República del Ecuador, la Corte Interamericana de Derechos humanos, la Ley Orgánica de Contratación Pública y El Código Orgánico de Organización Territorial, se concluye que existen dos elementos puntuales para que una expropiación sea considerada legal.

Estos elementos son la declaratoria de utilidad pública y el pago del justo precio por el bien inmueble, haciendo un análisis detallado del pago justo, este debe tener una indemnización adecuada y además debe ser realizado de una forma ágil y expedita.

Si nos damos cuenta en el propio artículo 596 del COOTAD, se establece un plazo de 25 años para el pago del justo precio hacia los expropiantes, es decir, que la ordenanza municipal es ilegítima desde el propio artículo 596 del COOTAD, esto debido a que, la CIDH establece claramente que el justo precio debe ser pagado en un tiempo razonable y expedito. Al definirse un periodo de 25 años para el pago del justo precio, evidencia que la ordenanza municipal es completamente ilegítima.

Más aun cuando se conexas el hecho de que el adjudicatario es quien debe cancelar los valores del terreno para que esto sea pagado al expropiado, es decir, se condiciona el pago, mismo que podría representar problemas en caso del no pago por parte del adjudicatario.

CONCLUSIONES

Para finalizar, habiéndose examinado el contenido de los dos capítulos del presente trabajo, se alcanzaron las siguientes conclusiones:

1. El Ecuador admite que existen dos elementos para declarar legal a la expropiación, estos son, la declaratoria de utilidad pública y el justo precio.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial y la Ley Orgánica de Contratación Pública, vulneran el justo precio con respecto a la forma de pago, estableciendo un plazo tan extenso (25 años), dentro la expropiación especial, y adicionalmente, condiciona el pago a la voluntad y disposición de los adjudicatarios.
3. El proceso expropiatorio que realiza el Municipio de Guayaquil, es ilegítimo en cuanto a la temporalidad del pago del precio justo conforme lo señala la Corte Interamericana de Derechos Humanos.
4. La legislación ecuatoriana no ha tomado los correctivos necesarios para reformar los procesos expropiatorios especiales de legalización ejecutados por el Municipio de Guayaquil, en cuanto al tiempo de pago del precio justo.

RECOMENDACIONES

Conforme a lo expuesto en la introducción, desarrollo y conclusión del trabajo, se recomienda lo siguiente para legitimar el proceso de expropiación para titularizar mediante el Municipio de Guayaquil:

1. Se recomienda declarar ilegítima la ordenanza Municipal Nro. 77 del viernes 19 de enero del 2018, acerca del proceso de expropiación especial para legitimización de terrenos.
2. Se recomienda reformar el numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial de la siguiente manera: *El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a cinco años sin importar que los adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*

BIBLIOGRAFIA

Caso Salvador Chiriboga VS Ecuador . (6 de Mayo de 2008). Corte Interamericana de Derechos Humanos . Obtenido de

https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf

Código Orgánico de Organización Territorial. (19 de Octubre de 2010). Obtenido de

<https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

Constitución de la República del Ecuador. (2008). Quito, Ecuador : Corporación de Estudios y Publicaciones.

Constitución de la República del Ecuador. (6 de Abril de 1878). Obtenido de

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/10313/2/LBNCCE-Anon-2163-PUBCOM.pdf>

Constitución Política de la República de Ecuador de 1830. (23 de Septiembre de

1830). Obtenido de https://www.cancilleria.gob.ec/wp-content/uploads/2013/06/constitucion_1830.pdf

Convención Americana sobre Derechos Humanos . (22 de Noviembre de 1969).

Refworld. Obtenido de <https://www.refworld.org/es/docid/57f767ff14.html>

Corte Interamericana de Derechos Humanos (2008) Sentencia de 6 de mayo de

2008 (Excepción preliminar y de fondo), Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador.

Fernandez, G. d. (2004). Ley de Expropiación Forzosa Española .

Guerra, D. (1996). El Proceso Expropiatorio en el Derecho Municipal Ecuatoriano.

Quito, Pichincha , Ecuador: TRAMA.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública . (04 de Agosto de 2008). Obtenido de https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2021/04/losncp_actualizada1702.pdf

Ordenanza que Regula el Pago Indemnizatorio por Concepto de Expropiaciones para Legalizar y Regularizar Asentamientos Humanos. (2018). Guayaquil, Guayas, Ecuador

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Zúñiga Lema, Adriana Nicole** con C.C: # 0932325145 autora del trabajo de titulación: **Legitimidad o no del proceso expropiatorio para titularizar en el Municipio de Guayaquil**, previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 06 de febrero de 2023

f. _____
Zúñiga Lema, Adriana Nicole

C.C:0932325145

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Legitimidad o no del proceso expropiatorio para titularizar en el Municipio de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Zúñiga Lema, Adriana Nicole		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Dr. Salmon Alvear, Carlos David		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Carrera de Derecho		
TÍTULO OBTENIDO:	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	06 de febrero de 2023.	No. DE PÁGINAS:	23
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Civil, Derecho Administrativo, Derecho Constitucional		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Propiedad Privada, Derecho, Expropiación, Legitimidad, Ilegitimidad, Debido Proceso.		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>En el siguiente trabajo exploraremos lo determinado en la legislación ecuatoriana acerca de la expropiación, con énfasis en lo realizado por el Municipio de Guayaquil, dentro de sus atribuciones legales, a su vez, existirá un recuento de los Derechos que influyen sobre la expropiación, tal es el caso, de la propiedad privada, el debido proceso, entre otros. Además, tendremos mención al Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, caso de referencia en materia de expropiación a nivel ecuatoriano, se tendrá en cuenta lo dicho por la doctrina, la jurisprudencia y la Corte Constitucional en el Ecuador. Finalmente se realizará una comparación entre los procesos realizados por diferentes alcaldías contra lo hecho por el Municipio de Guayaquil, para fijar claramente si el proceso llega o no a ser legítimo, verificando el debido proceso y la sujeción al mismo, para no afectar a los ciudadanos acreedores de una protección al derecho de propiedad privada.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593- 0999518949	E-mail: adriana-nicole14@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Reynoso Gaute, Maritza		
	Teléfono: +593-4-2222024		
	E-mail: maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			