



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**Expropiación especial y regularización para asentamientos
humanos de hecho en el Cantón Playas.**

AUTOR:

Loor Moreira, Roddy Hernán

**Componente práctico del examen complejo previo a la
obtención del título de Abogado de los Tribunales y
Juzgados de la República del Ecuador**

TUTORA:

Ab. Paredes Caveró, Ángela

Guayaquil, Ecuador

Abril, 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente Componente práctico del examen complejo, fue realizado en su totalidad por **Loor Moreira, Roddy Hernán**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

TUTORA

f. _____

Ab. Paredes Cavero, Ángela

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____

Dra. Nuria Pérez Puig – Mir, Mgs

Guayaquil, a los 14 días del mes de abril del año 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Loor Moreira, Roddy Hernán**

DECLARO QUE:

El Componente práctico del examen complejo, **Expropiación especial y regularización para asentamientos humanos de hecho en el Cantón Playas**, 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 Componente práctico del examen complejo referido.

Guayaquil, a los 14 días del mes de abril del año 2023

EL AUTOR

f. 

Loor Moreira, Roddy Hernán



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Yo, **Loor Moreira, Roddy Hernán**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Componente práctico del examen complejo, **Expropiación especial y regularización para asentamientos humanos de hecho en el Cantón Playas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 14 días del mes de abril del año 2023

EL AUTOR:

f. 

Loor Moreira, Roddy Hernán

REPORTE URKUND

secure.orkund.com/old/view/156694075-873992-337346#DctMxDcAgDAXQuzD/mJaWFrkKcTBEDYMsjMa7a/LeE+4Z6soGdkRCVMQEHTr/M7T8BEkMhOKMirS...

URKUND PAOLA TOSCANINI (paola.toscanini@cu.ucsg.edu.ec)

Documento: [Complejivo Loor Moreira Roddy.doc](#) (D163802305)
Presentado: 2023-04-12 22:28 (-05:00)
Presentado por: angela.paredes01@cu.ucsg.edu.ec
Recibido: paola.toscanini.ucsg@analysis.orkund.com
Mensaje: Complejivo Loor Moreira Roddy [Mostrar el mensaje completo](#)
5% de estas 22 páginas, se componen de texto presente en 8 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	https://derechoecuador.com/registro-oficial-no942-juenes-30-de-mayo-de-2019-e...
	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / TESIS FINAL ADRIANA ZUÑIGA - F...
	UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR / (null)
	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI / (null)
	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL / (null)
	https://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/20.500.11962/23972/1/Morcillo%20Demera...
	https://docplayer.es/219298383-Edicion-especial-gobierno-autonomo-descentrali...
	https://docplayer.es/163896823-Universidad-central-del-ecuador.html
	Universidad Regional Autónoma de los Andes / (null)
	UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI / (null)
	Universidad Regional Autónoma de los Andes / (null)

TUTOR (A)

f. _____

Ab. Ángela Paredes Cavero

EL AUTOR:

f. _____

Loor Moreira, Roddy Hernán



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

Dr. Xavier Zavala Egas, Mgs

DECANO DE LA CARRERA

f. _____

Dra. Angela María Paredes Cavero, Mgs

COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

f. _____

Ab. María Patricia Iñiguez Cevallos

OPONENTE

AGRADECIMIENTO:

En primer lugar, agradezco a nuestro creador todopoderoso por permitirme vivir un día más, y a cada uno de mis familiares que siempre me respaldan en cada uno de mis proyectos personales y en los cuales sé que siempre puedo contar con ellos.

DEDICATORIA:

A mis hijos Alejandro y Sebastián por los cuales me esfuerzo todos los días, a mi esposa Lily Cruz por respaldarme siempre en mis decisiones, a mis padre, hermanos, hermanas y sobrinos que siempre están pendiente de mi trabajo y proyectos.

RESUMEN

Es importante señalar que el Gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Playas es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera; que promueve el desarrollo sustentable y el buen vivir de los ciudadanos, desarrolla e implementa políticas de equidad e inclusión, así como establece el régimen de uso y ocupación del suelo. La ciudadanía en general aspira que la institución por medio de normativas locales se lleven a cabo los planes de ordenamientos territoriales que garanticen la seguridad jurídica para el buen desarrollo de la ciudad.

El objetivo del siguiente trabajo de estudio se basa en la expropiación especial y la regularización de asentamientos humanos de hecho, según lo dispuesto en nuestra normativa vigente como lo es **CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL** y **LA LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTION DE SUELO**. Y que para ser aplicada se requiere la intervención del gobierno municipal de Playas y que por medio de una resolución del órgano legislativo y la implementación de una ordenanza que estipulen los criterios para la regularización de sus sectores con el fin de resolver la situación legal que actualmente viven varios grupos colectivos que por la falta titularidad no pueden gestionar la dotación de servicios públicos.

Es así que mediante este trabajo académico se plantea una ordenanza para que el GAD de Playas pueda realizar los procesos de expropiación y regularización para los asentamientos humanos de hecho en su jurisdicción territorial.

Palabras claves: asentamientos humanos, regularización, Cantón Playas, COOTAD, Gobierno descentralizado, expropiación especial, utilidad pública, adjudicación, uso del suelo urbano.

ABSTRACT

It is important to point out that the municipal decentralized autonomous government of Cantón Playas is a legal person under public law, with political, administrative and financial autonomy; that promotes sustainable development and good living for citizens, develops and implements equity and inclusion policies, as well as establishes the regime for land use and occupation. Citizenship in general aspires that the institution, through local regulations, carry out land use plans that guarantee legal security for the proper development of the city.

The objective of the following study work is based on the special expropriation and the regularization of de facto human settlements, according to the provisions of our current regulations such as the **ORGANIC CODE OF TERRITORIAL ORGANIZATION** and **THE ORGANIC LAW OF LAND USE AND MANAGEMENT OF LAND**. And that to be applied, the intervention of the municipal government of Playas is required and that through a resolution of the legislative body and the implementation of an ordinance that stipulates the criteria for the regularization of its sectors in order to resolve the legal situation that currently There are several collective groups that, due to lack of ownership, cannot manage the provision of public services.

Thus, through this academic work, an ordinance is proposed so that the GAD de Playas can carry out the expropriation and regularization processes for de facto human settlements in its territorial jurisdiction.

Keywords: human settlements, regularization, Cantón Playas, COOTAD, decentralized government, special expropriation, public utility, adjudication, urban land use.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	2
Objetivos Generales.....	3
Objetivos Específicos.....	4
DESARROLLO	5
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
Antecedentes	5
Descripción del objeto de la Investigación	5
Variable única	6
Indicadores	6
Preguntas complementarias de la investigación.	7
MARCO TEÓRICO.....	7
Derecho a la propiedad	8
Asentamientos Humanos	9
Expropiación.....	10
Procedimientos Administrativos	10
MARCO METODOLÓGICO.....	11
Métodos	12
Instrumento.....	12
Unidades de Análisis.....	12
Resultados:.....	13
Presentación de la Propuesta:	13
CONCLUSIONES:.....	29
RECOMENDACIONES.....	31
BIBLIOGRAFÍA	32

INTRODUCCIÓN

Para comenzar debemos señalar que un proceso de expropiación especial en asentamientos humanos de hecho ya consolidados en el Cantón Playas, se requiere que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal por intermedio de su órgano legislativo emita una resolución.

Con la promulgación de nuestra Constitución del Ecuador (2008), COOTAD (2010) Y LOOTUGS (2016) consolida a nuestro país como un estado garantista de derechos para todos los ciudadanos que habitan en el territorio ya sean nacionales o extranjeros. Y que bajo este entorno en la actualidad no es posible que el Gad de Playas pueda cumplir con dichas normas vigentes a nivel nacional por cuanto no existe una herramienta jurídica actualizada, que permita definir la situación jurídica de los posecionarios y dotar a estos de servicios públicos de calidad a estos sectores.

Bajo este marco se establece como objeto de estudio a la **expropiación especial**, como el procedimiento más apropiado para que el Gad de Playas pueda vializar la regularización de estos asentamientos humanos de acorde a sus realidades territoriales actuales, y así conseguir de parte de la autoridad competente la declaratoria de ocupación inmediata del inmueble, la misma que estará exenta de realizar la consignación previa del pago del justo precio de quien pretenda ser dueño y la constitución de patrimonio familiar sobre lo lotes adjudicados.

Dentro de nuestro campo de estudio como lo es el derecho público donde se encuentra el Código Orgánico de organización Territorial, **COOTAD** que se encuentra vigente desde el 2010 y la **LOOTUGS** que esta vigente desde el 2016 que en cuyos cuerpos normativos se detalla todo sobre la expropiación especial de asentamientos humanos de hecho y que brinda la facultad a los municipios del país de iniciar procedimientos de expropiación especial y la declaratoria de ocupación inmediata.

Así tambien en la normativa local tenemos publicada en el registro oficial N. 383 del 11 de febrero del 2011 y una reforma publicada en el registro N. 511 del 29 de mayo del 2015 de la “ORDENANZA DE PARTICION Y ADJUDICACION ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS QUE CONSTITUYEN ASENTAMEINTOS IRREGULARES.”

Podemos notar que desde que el COOTAD ha tenido cambios como la que se encuentra en el art. 596 que fue un articulo sustituido por ley y consta en el registro

oficial suplemento 166 del 21 de enero del 2014 donde se deja establecido la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.

Con la ordenanza local no se establecen los articulados necesarios que permitan regularizar los asentamientos humanos por medio de la expropiación especial, y dejando como única normativa aplicable lo que establece el COOTAD de la siguiente manera:

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. (código orgánico de organización territorial, 2010).

Podemos señalar del artículo en mención hace referencia sobre la facultad que otorga al órgano legislativo de los municipios el poder declarar los predios de utilidad pública e interés social por medio de una resolución.

De lo citado se podrá poner en evidencia en este trabajo de investigación sobre la fundamentación teórica que se trate de proponer una ordenanza que posibilite el accionar del Gobierno municipal de Playas al realizar la expropiación y regularización de asentamientos humanos.

Del presente trabajo podemos formular la siguiente pregunta *¿De qué forma se puede constituir un proceso legal, ágil, eficiente y oportuno que otorgue al Gad de Playas la atribución suficiente para llevar a cabo la expropiación especial y regularización para los asentamientos humanos de hecho dentro de su jurisdicción cantonal?*; en función de lo expuestos en los párrafos anteriores no guiaremos en este trabajo de investigación fundamentando de que la ordenanza que se encuentra vigente en el cantón Playas no permite los procesos de expropiación especial y regularización de asentamientos humanos.

Objetivos Generales

Dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Playas de una ordenanza que le permita expropiar y regularizar los asentamientos humanos de hecho, con el fin

de garantizar una mejor calidad de vida a los ciudadanos que habitan en estos sectores.

Objetivos Específicos

1. Determinar legalmente como el Gad de Playas puede ser competente para realizar la expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho.
2. Establecer lo beneficioso que es la expropiación y regulación de los asentamientos humanos de parte del Gad de Playas.
3. Plantear un proyecto de reforma de ordenanza que establezca la expropiación y regularización para asentamientos humanos de hecho en el Cantón Playas.

En el presente trabajo de investigación se utilizará el método sistémico jurídico con la finalidad de realizar un análisis de la estructura del problema y la norma que se debe aplicar para solucionar el problema jurídico y con aquello obtener conclusiones que aporten a la solución de problema. Este análisis también conlleva la revisión de la normativa vigente en el país y de las ordenanzas locales.

El presente trabajo de investigación es muy importante y representa una **novedad científica** que busca proponer una ordenanza que sustituya a la que se encuentra vigente en el cantón Playas desde el 2011 y su reforma del 2015, y con aquello aportar a dar una solución jurídica que la pueda aplicar el Gad de Playas.

Así mismo señalar que en mi enfoque de la situación que actualmente se da en Playas por no contar con una herramienta jurídica es urgente que este aporte académico sea tomado en cuenta para la resolución de este problema de la localidad y en beneficio de la ciudadanía de Playas.

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Antecedentes

La expropiación y regularización de asentamientos humanos está reconocida en nuestra legislación por medio del COOTAD (2010), tiene como finalidad u objeto la 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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

La expropiación especial como una institución jurídica que hace realidad un acto administrativo de declaratoria de utilidad pública, mediante un procedimiento que se lleva a cabo en una sede administrativa como los Gobiernos seccionales en el país. (código orgánico de organización territorial, 2010).

El COOTAD (2010) y LOOTUGS (2016), dispone y faculta a los gobiernos autónomos municipales la expropiación especial con el fin de llevar a cabo planes de desarrollo social, programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y del bienestar colectivo, mediante la declaratoria de interés social o utilidad pública se dispondrá la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa.

Descripción del objeto de la Investigación

Sobre la expropiación se han emitidos varios conceptos doctrinarios, como el de Andrés Serra Rojas quien lo define como:

Es un procedimiento administrativo de derecho público, en virtud del cual el Estado (...), unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización justa. (Serra Rojas, 1999, pág. 431)

Hay que señalar que en nuestra legislación a través del COOTAD da breves conceptos sobre la expropiación especial por aquello es fundamental consultar otros autores para tener una fuente que nos permita conocer mas del tema de investigación.

Cabe indicar que el art. 596 del COOTAD (2010) señala tácitamente la potestad de los gobiernos municipales de poder declarar administrativamente la ocupación inmediata de inmuebles donde este consolidada como asentamiento humano de hecho y poder lograr su regularización.

Así mismo en la sección quinta, instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho indica lo siguiente:

Art. 76.- Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo, 2016).

En este cuerpo normativo se indica que los gobiernos municipales deben determinar las zonas que deban ser objeto de los procesos de regularización física y legal de forma prioritaria; y así mismo se deja señalado que los municipios tienen la obligación de realizar las regularizaciones en el plazo de dos años a partir de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

Variable única

Establecer la expropiación especial y regularización para los asentamientos de hecho de parte del Gad de Playas garantiza la capacidad de integración urbana, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural en concordancia a nuestras leyes vigentes en el país.

Indicadores

El Gad de Playas podrá realizar expropiaciones especiales y regularización de los asentamientos por medio de resoluciones del órgano legislativo.

Entrega de título de propiedad o adjudicaciones a las personas que habitan en aquellos sectores considerados en los procesos de regularización.

Satisfacer las necesidades de una colectividad de ciudadanos.

Preguntas complementarias de la investigación.

1. ¿El Gad de Playas puede realizar expropiaciones especiales y regularizaciones en los asentamientos humanos de hecho?
2. ¿De qué manera ayudaría al Cantón que el Gad de Playas realice los procesos de expropiación y regularización?
3. ¿Es conveniente reformar la ordenanza que esta vigente en el Cantón Playas para cumplir con los procesos de expropiación y regularización de parte del Gad de Playas?

MARCO TEÓRICO

Según la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano en la revolución francesa de 1789 se determinaba de carácter inviolable a la propiedad privada, nadie podía ser privado de la misma siempre y cuando la propiedad no haya sido declarada de necesidad publica y que se cumplieran las condiciones de indemnización.

La Convención Americana sobre Derechos humanos (Pacto De San José, 1969) que se encuentra en la gaceta oficial N. 9460 del 11 de febrero de 1978 y que fue suscrita del 7 al 22 de noviembre de 1969, encontramos lo siguiente sobre la Propiedad Privada:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.” (Convención Americana sobre Derechos Humanos, 1969).

Este artículo del pacto de San José es muy claro al mencionar de los derechos de todos los ciudadanos que tienen de disfrutar, el uso y goce de sus bienes que se encuentren en posesión, pero así mismo indica que se puede limitar aquel derecho por la declaración de un bien por interés social, es decir que está por encima el bien común sobre el individual.

Vamos a citar varias doctrinas sobre la expropiación que la podemos encontrar en la jurisprudencia de nuestro país como es el juicio 1246-2011 (CALDERON LAURA CONTRA MUNICIPIO DE BIBLIAN) en la cual podemos ampliar nuestra opinión sobre el tema tratado.

Salvat (Tratado de derecho civil argentino, Derechos reales, T., II pág. 69) hace mención sobre la expropiación y establece lo siguiente:

“La expropiación por declaración de utilidad pública es un acto unilateral del poder, jureimperii, por el cual el estado, o las entidades del sector público, actuando y obrando como el poder público, adquieren el dominio de la cosa expropiada sin necesitar del consentimiento del propietario”. (Salvat, 1966)

Oyhanarte (La expropiación, t. VII, págs. 26 a 27) agrega el siguiente enunciado:

“Si resulta la incorporación de un bien del sector de la economía privada al de la economía pública el estado deshecho la compraventa (procedimiento de derecho privado) y opta por la expropiación (procedimiento del derecho público), su opción produce un efecto jurídico que va más allá de unas simples alteraciones procesales”. (Oyhanarte, 1957)

Los dos conceptos que se han tomado en consideración sobre la expropiación del cuerpo de la jurisprudencia emitida por la Corte Nacional, podemos notar que son semejantes y señalan al estado con la potestad de realizar la expropiación mediante un procedimiento administrativo con el fin de utilización y de interés público.

Derecho a la propiedad

Son las facultades que tiene un individuo para disponer, usar, reclamar y las obligaciones adquiridas sobre un bien mueble o inmueble y que se configura como un derecho real y que le da la potestad exclusiva de tener los beneficios que estos generen.

Nuestra (constitución, 2008) dispone lo siguiente: *“Art. 321.-El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”*

El estado ecuatoriano reconoce y garantiza a la propiedad en todas sus formas incluyendo a la privada, así como el código civil vigente dice *“Art. 599.- El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y*

disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.” (código civil, 2005).

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. que en su art. 599 reconoce al dominio como propiedad cuya característica de derecho real permite al ciudadano el goce y disfrute de la cosa respetando el derecho ajeno.

De lo señalado en los párrafos anteriores podemos ver que en nuestra legislación se garantiza el derecho a la propiedad y que va a ser un componente importante en este trabajo de investigación en busca de implementar una norma local en Playas que no vulnere derecho alguno.

Asentamientos Humanos

Los asentamientos humanos son una forma común de informalidad y una forma de emprendimiento residenciales urbano en varios países de Latinoamérica según (Edèsió Fernández, 2011) en el informe desarrollado por el Lincoln Institute of Land Policy, Regularización de asentamientos informales en América Latina y como resultado tenemos ocupación ilegal y subdivisiones que no han sido permitidas por los gobiernos competentes y que han fomentado históricamente condiciones de pobreza y de desigualdad dado al escaso crecimiento económico y la limitada distribución de recursos económicos.

Estos asentamientos generalmente son promovidos en suelos privados, públicos o comunales que son carentes de servicios públicos y que primeramente las edificaciones que son de manera provisional luego con el pasar del tiempo comienzan a consolidarse con materiales duraderos a medida que llegan los servicios públicos de parte de los gobiernos locales.

La terminología de asentamientos humanos se encuentra señalada Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, donde establece lo siguiente:

“Art. 4.- Glosario. Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: (...) 2. Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. “son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio”. (ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo, 2016).

En el mismo cuerpo normativo en su art. 76 (LOOTUG, 2016) habla sobre la declaratoria de regularización prioritaria donde los gobiernos municipales tienen la

potestad de determinar los sectores que cumplan las condiciones para entrar en los procesos de regularización prioritarias.

Expropiación

El autor Diego Guerra Palacios sostiene que la expropiación deriva del término:

“Expropiación deriva del término EXPROPIER, que a su vez deriva de PROPRI, según la forma del adjetivo latino PROPRIUS (de donde proviene PROPRIUS), y el verbo EXPROPIARE. Así en su sentido natural el vocablo expropiación significa: Privar a alguien de su propiedad; al provenir de las voces EX, que implica exclusión y PROPRIETAS o PROPRIUS, que equivale a pertenencia o propiedad”. (Guerra Palacios, 1995, pág. 29).

Etimológicamente hablando es dejar sin el derecho de dominio o propiedad privada a una persona.

Entre la doctrina ecuatoriana tenemos la definición de expropiación de Juan Larrea Holguín (2010) de la siguiente manera: “venta forzosa de una cosa, impuesta por el estado u otra entidad del derecho público para destinarla a una finalidad o utilidad social o pública (..) Mediante el pago del precio convenido o fijado en juicio de expropiación.” (Larrea,2010).

Podemos acotar como análisis fundamental la facultad de la administración pública y el acuerdo con el expropiado dentro de un proceso administrativo.

Andrés Serra Rojas define a la expropiación como: “es un procedimiento administrativo de derecho público, virtud del cual el estado (..), unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legamente en forma concreta, en contra de un propietario poseedor para la adquisición forzosa o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización justa. (Serra Rojas, 1999, pág. 431).

En esta definición también el autor señala al procedimiento de la administración pública de manera unilateral dado a la potestad que le otorga la ley para la adquisición forzosa de un bien inmueble con la definición de la indemnización justa al propietario.

Procedimientos Administrativos

El acto administrativo de expropiación especial y regularización de asentamientos humanos expresa la necesidad de que un bien sea utilizado por el gobierno competente y para aquello se requiere la respectiva declaratoria pública o interés social mediante la resolución del órgano legislativo con el firme propósito de dotarlos

de servicios básicos y resolver la situación jurídica de los posesionarios y permitiendo la respectiva adjudicación de los lotes consolidados.

Que el gobierno municipal mediante ordenanza establecerá la motivación necesaria y los criterios suficientes para considerar los asentamientos humanos y su regularización de forma prioritaria y así dar cumplimiento a los señalado en nuestras normativas locales.

El acto administrativo será inscrito en el registro de la propiedad de la jurisdiccional cantonal a la que corresponda el asentamiento regularizado vía expropiación especial.

MARCO METODOLÓGICO

Según el Dr. Roberto Hernández en su libro metodología de la investigación en su sexta edición nos brinda la siguiente definición: “La investigación es un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema.” (Hernández Sampieri, 2014, p. 4)

En el presente trabajo se utilizará el enfoque cualitativo de investigación el cual esta definido por Hernández como:

El **enfoque cualitativo** también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los *estudios cualitativos* pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes; y después, para perfeccionarlas y responderlas. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” en el que la secuencia no siempre es la misma, pues varía con cada estudio. (Hernández Sampieri, 2014, pag.7).

En lo que respecta a la valoración y análisis del presente trabajo investigativo esta direccionado con el enfoque cualitativo, dado que vamos a analizar los datos recogidos de varias fuentes jurídicas y normativas del país con respecto a la materia de investigación.

Métodos

Los métodos teóricos con los que trabajaremos son:

Método técnico-jurídico descrito por el Luis Alberto Warat (1980, p. 34), en su libro SOBRE LA DOGMÁTICA JURÍDICA donde detalla la época de la conceptualización y manifiesta lo siguiente:

“Se basa en el presupuesto, que no hay más derecho, que el ordenamiento jurídico establecido a través de las leyes válidamente dictadas y vigentes. De este modo, la dogmática jurídica se vincula directamente con el positivismo, limitando su función a la interpretación de la ley, mediante el método denominado exegético, que inclusive, para algunos autores, determina la denominación de esta etapa como exegética.”

En el siguiente trabajo vamos a realizar el análisis respectivo del Código Orgánico de organización Territorial en su artículo 596; ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo en su artículo 76; y de la ordenanza municipal vigente en el Cantón Playas de partición y adjudicación administrativa de lotes de terrenos ubicados en barrios que constituyen asentamientos irregulares.

El análisis desarrollado es netamente jurídico y se busca por medio de esta revisión de las normas mencionadas, evidenciar el problema que constituye el vacío legal que actualmente se da por falta de incumplimiento del Gad de Playas en los procesos de expropiación y regularización de asentamientos humanos de hecho.

Instrumento

El material con el cual se va a medir la necesidad de proponer una ordenanza al Gad de Playas es el análisis de los artículos que están establecidos en la COOTAD y LOOTUGS sobre la expropiación y regularización por parte de los Gobiernos Municipales y la comparación de la ordenanza vigente sobre partición y adjudicación de asentamientos irregulares en el Cantón Playas.

Unidades de Análisis

Las unidades de análisis empleadas en este trabajo son las siguientes:

- COOTAD, 2010 en su art. 596 sobre la expropiación especial
- LOOTUGS, 2016 en su Art. 76.- Declaratoria de regularización prioritaria.
- ORDENANZA MUNICIPAL 001-2011 y 005-2015 sobre la partición y adjudicación en asentamientos irregulares debidamente publicado en el registro oficial.

Resultados:

Con la siguiente propuesta de ordenanza se obtendrá como resultado un cuerpo jurídico local que faculte al Gad de Playas a realizar expropiaciones especiales y regularización de asentamientos humanos de forma prioritaria con objetivo de finalizar los problemas de índole social que actualmente se suscitan en estos sectores.

Presentación de la Propuesta:**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Al considerar que nuestro cantón, con más de tres décadas de vida cantonal, existe un crecimiento poblacional muy grande debido a su potencial económico y turístico. Ha ocasionado asentamientos humanos en sectores periféricos en bienes inmuebles urbanos y que actualmente se encuentran en posesión de ciudadanos oriundos y de ciudadanos que por motivos laborales y con la necesidad de un hogar se han establecidos en dichos predios, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley algunos son de índole municipal y otros privados, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta institución.

Para así poder dotar de infraestructura y servicios básicos con la finalidad de mejorar su estilo de vida tal como lo señalan nuestras leyes y normativas vigentes en el país.

Siendo así necesario dictar las normas municipales que permitan hacer efectivo el acceso a la propiedad, mediante la adjudicación de estos predios a la gran cantidad de ciudadanos asentados en estos momentos y que están a la espera de la respectiva titulación y regularización de los denominados asentamientos humanos irregulares y que por las atribuciones que la ley establece a los municipios en regularizar y normar el uso del suelo urbano en las distintas jurisdicción cantonal se propone el siguiente proyecto de ordenanza para así poder ordenar y siguiendo los procedimientos administrativos permitidos por nuestra constitución, que eviten afectar los intereses municipales o a la propiedad de los que se consideren de índole particular.

Este proyecto establece los debidos considerandos y articulados tal como lo indica nuestra constitución y garantizando los derechos de terceros que se sientan asistidos para que tengan derecho a presentar cualquier observación en el momento oportuno y evitar cualquier tipo de confiscación, y que por este medio, se pueda lograr el objetivo primordial que es mejorar el estilo de vida y seguridad patrimonial de los miles de

ciudadanos que en estos momentos se encuentran de manera inestable en predios sin títulos de propiedad y sin servicios básicos.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador; establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental".

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "Al concejo municipal le corresponde: ...l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley,"

Que, el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: "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."

Que, el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "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...”.

Que, el Art. 470 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina; "...Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial...".

Que, el Art. 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: "Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados."

Que, el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “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 posesionados, adjudicándoles los lotes correspondiente”.

Que, el inciso segundo del Art. 596 ibidem, establece: "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...".

Que, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), define: "Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos".

Que, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión del suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo."

Que, el inciso tercero del Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece: "La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y

metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.”.

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE;

La siguiente:

“ORDENANZA DE EXPROPIACION Y REGULARIZACIÓN PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PLAYAS”.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto la regularización física y legal de forma prioritaria de los asentamientos humanos que, por sus características de ocupación, juridicidad, por no ser parte de la planificación urbanística son calificados como asentamientos humanos de hecho, en los términos aquí definidos y como tales deben someterse a lo que estipulan las leyes y la presente Ordenanza.

Art. 2.- Ámbito. - La presente Ordenanza se aplicará en los asentamientos humanos de hecho ubicados en las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón Playas, según lo establecido en el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Playas.

Art. 3.- Glosario. - Para efecto de la presente Ordenanza se empleará el siguiente glosario de términos:

Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Asentamientos humanos. - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Avalúo del terreno. - Es el valor exclusivo del suelo. Servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios considerados en esta Ordenanza.

Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión del suelo y sus Instrumentos complementarios.

Bienes de dominio público. - Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Cargas derivadas de la Ordenación Urbanística. - Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Playas se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de Interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Densidad Poblacional Bruta. - Es el resultado de dividir la población total sobre el área total del terreno, excluyendo equipamiento urbano, áreas verdes urbanas, zonas no urbanizables y polígonos industriales.

Expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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.

Fraccionamientos. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Municipio de Playas, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Interés social. - La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

Plan Parcial. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Reestructuración de lotes. - Se refiere a un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- I. Regularizar la configuración de los lotes; y,
- II. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Servicios básicos. - Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio.

Suelo urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Superficies mínimas. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, la máxima autoridad administrativa del cantón resolverá 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.

Art. 4.- Principios Generales. - Los principios que rigen para la presente Ordenanza son:

1. Garantía del derecho a la vivienda. - Todo asentamiento humano de hecho tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones de la presente Ordenanza.

2. Obligatoriedad e inmediatez. - Todas las Direcciones o Jefaturas que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán atender en forma diligente y oportuna los requerimientos administrativos, técnicos, financieros o legales, respetando lo que determina la Constitución, la Ley y la Ordenanza.

3. Denuncia por el uso del suelo o el tráfico de tierras. - Es la obligación de denunciar sobre el uso ilegal del suelo o el tráfico del suelo urbano y de expansión urbana con anterioridad al inicio o dentro del proceso de regularización para acogerse a los beneficios otorgados en esta normativa.

CAPÍTULO II

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN Y RECONOCIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

Art. 5.- Sectores objeto de regularización y adjudicación de predios. - Constituyen sectores objeto de regularización y adjudicación de predios, aquellos que se encuentren ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana de acuerdo a la clasificación del suelo cantonal que constituyan asentamientos humanos

de hecho. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana y rural. (LOOTUGS. Art. 17)

No constituyen sectores objeto de regularización y adjudicación de predios, aquellos que se encuentren en zonas no urbanizables, de riesgo geológico, zonas de protección, áreas de reserva forestal, márgenes de protección de ríos y quebradas, áreas verdes y comunales; y, los bienes de dominio público.

Art. 6.- Asentamiento humano de hecho. - Se considera asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo; precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios. (LOOTUGS, Art. 74)

Según la potestad que da el inciso segundo del Art. 596 del COOTAD, los asentamientos humanos de hecho, dentro del cantón Playas, para ser considerados como tales deberán cumplir además con las siguientes condiciones:

1. Presentar un grado de consolidación de mínimo 50 hab./Ha de densidad poblacional bruta;
2. Un mínimo de 25 núcleos familiares emplazados en el área a regularizar.
3. Que exista por lo menos el 50% de viviendas en relación al número de familias existentes en cada asentamiento.

Art. 7.- Posesión pacífica individual. - Para que un asentamiento humano de hecho identificado como tal, pueda someterse al proceso de regularización prioritaria y adjudicación predial se requiere que los interesados demuestren estar en posesión individual, pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años y que no tengan otro bien dentro del cantón Playas, ya que se adjudicará un lote por cada poseionario.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS

Art. 8.- Inicio del proceso. - El proceso administrativo de regularización de asentamientos de hecho mediante el procedimiento normado en la presente Ordenanza, deberá iniciarse de oficio, según el Art. 76 de la LOOTUGS. Los asentamientos humanos de hecho a regularizarse deberán constar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y su regularización deberá realizarse en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación del mencionado instrumento de planificación.

Art. 9.- De la Planificación. - Garantizando el desarrollo urbanístico armónico del sector a regularizarse, así como una vivienda digna, el Municipio de Playas impondrá procedimientos de reestructuración parcelaria; de integración y unificación de lotes; así como, la transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público; esto es, vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con los porcentajes dispuestos por el Art. 424 del COOTAD.

Art. 10.- Obligatoriedad de levantamiento de información. - El Municipio de Playas deberá realizar un levantamiento de información física y socio-económica de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, según lo dispone el Art. 75 de la LOOTUGS.

Art. 11.- Del Organismo Técnico. - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza estará conformado por: la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, quien lo dirigirá; la Jefatura de Ordenamiento Territorial; la Jefatura de Gestión Territorial y, la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Como instancias de apoyo estarán: un/a secretario/a designada de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior, la Jefatura de Participación ciudadana, la Procuraduría Sindica, la Unidad de Gestión Riesgo, Dirección de obras públicas y Registro de la Propiedad.

Como instancia de veedor estarán: los miembros del concejo legislativo que conforman la comisión de ordenamiento territorial.

Art. 12.- Determinación del área a regularizarse. - El organismo técnico, establecerá la delimitación del área del asentamiento humano de hecho a regularizarse, en

función del levantamiento de información física estableciendo la cabida, linderos, edificaciones existentes, topografía, instalaciones, en forma georreferenciada en el Datum WGS84 Z17S.

Art. 13.- Censo socio económico.- El organismo técnico realizará a través de la Jefatura de Ordenamiento Territorial con el apoyo de la Jefatura de Participación Ciudadana un censo socio económico de las familias asentadas en el predio; verificando su calidad de posesionarias de buena fe y el tiempo mínimo de posesión, haciendo constar; el número de cédula de identidad del beneficiario, documentos que demuestren la calidad de beneficiarios (declaración juramentada), certificado del Registro de la Propiedad en donde certifique que el posesionario no tenga otro bien en el cantón Playas, certificado de no adeudar al Municipio y demás documentos que sirvan para comprobar la posesión.

Previo a la elaboración del censo socio económico, la Jefatura de Ordenamiento Territorial realizará una ficha técnica de la información a ser levantada, la misma que será validada por el organismo técnico.

Art. 14.- Informes de factibilidad. - El organismo técnico solicitará informes de factibilidad técnica a los Departamentos correspondientes, mismos que certifiquen que el área determinada para regularización prioritaria no se encuentre en zona de riesgo no mitigable, que no se encuentre en zonas de protección ambiental o ecosistemas frágiles, que exista la posibilidad de dotar de los sistemas de soporte; esto es, agua potable, alcantarillado y accesibilidad y los que considere necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad.

Art. 15.- informe previo del Organismo Técnico. - El organismo técnico en base a los informes sectoriales, emitirá un requerimiento motivado a la Autoridad Ejecutiva cantonal, en la que recomendará disponer mediante acto administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación a través de la declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento humano de hecho de acuerdo a lo que dispone el Artículo 596 del COOTAD, el mismo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Playas.

Art. 16.- Declaratoria de utilidad pública. - Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho; el órgano legislativo mediante Resolución procederá a declarar de utilidad pública e interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinarán,

según lo prevén los Arts. 446, 447 y 596 del COOTAD; y, el Art. 76 de la LOOTUGS previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

CAPÍTULO IV

EXPROPIACIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Art. 17.- Expropiación con fines de regularización prioritaria. - Una vez iniciado el proceso de regularización en el acto administrativo de declaración de utilidad pública del predio donde se emplaza el asentamiento de hecho, la máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa, según lo dispuesto en el numeral 1, inciso tercero del Art. 596 del COOTAD.

Art. 18.- Planificación urbanística. - El Organismo Técnico, a través de la Unidad de Planificación y Gestión Territorial, realizará la planificación urbanística en base al estado actual del asentamiento, incluyendo ubicación exacta, área total, áreas verdes y comunales, linderos, dimensiones, colindantes, planificación vial, estableciendo la singularización de los predios georreferenciados en el Datum WGS84Z17S.

Para la planificación urbanística, podrá considerarse proyectos previos en el caso de que existieran, solo como referencia. Este instrumento de existir, no condicionará en modo alguno la propuesta de diseño urbano que elabore la Unidad de Planificación y Gestión Territorial.

Si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector. Queda expresamente establecido que las características de lote mínimo serán de 90 m² y lote máximo de 300 m².

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes. (Inciso 4 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS). En caso de que, en el asentamiento, al menos el 75% de los

predios estuvieren edificados con obras civiles permanentes, se respetará la cabida existente de todos los predios.

Art. 19.- Plan Parcial e Informe Definitivo. - El Organismo Técnico desarrollará el respectivo Plan Parcial, determinando los criterios técnicos del asentamiento de hecho, señalando además los beneficiarios del proceso de regularización, las directrices viales, diseños horizontales y verticales, áreas verdes y comunales; con base a ellos, emitirá el informe definitivo de factibilidad.

Si en este informe, se determina que no cumple con algunos o varios de los parámetros como son: posibilidades de integración urbana, que el terreno materia de regularización presente riesgos para la población, que exista impedimentos para la dotación de los sistemas de soporte o que se ubiquen en áreas protegidas, el Municipio de Playas aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Art. 20.- Predios sin poseionario.- Los predios resultantes de la planificación urbanística que no tengan poseionario identificado, pasarán a ser parte del patrimonio municipal y podrán ser vendidos según lo dispone el inciso 5 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS: "...Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada."

Art. 21.- Resolución Administrativa de Adjudicación. - Cumplido el procedimiento, mediante Resolución Administrativa del Ejecutivo se procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La Resolución será motivada y en ella constarán el fin de la Regularización y Adjudicación, los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, sector, manzana y solar; del barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

El Municipio de Playas, deberá transferir los predios, mediante adjudicación o venta directa, sin necesidad de realizar subastas públicas, exclusivamente a cada uno de los posesionarios de los predios privados que fueron expropiados conforme al Artículo 596 del COOTAD.

Art. 22.- Protocolización e inscripción. - Le corresponde al Municipio de Playas la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad del cantón Playas. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

Art. 23.- Prohibición de venta. - Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la inscripción de la adjudicación en el registro de la propiedad del cantón; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes contra el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Playas.

Art. 24.- De los beneficios y cargas. - Una vez regularizado o adjudicado el predio, el titular tendrá derecho al aprovechamiento del uso del suelo en un área integrada a la planificación municipal. En contraparte, el titular está obligado a participar en los proyectos que mediante CEM (Contribución especial de mejoras), que el municipio proponga para mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de la ejecución de obra pública.

CAPÍTULO V

DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE EXPROPIADO

Art. 25.- Pago del justo precio del inmueble expropiado. - El pago del justo precio al propietario original del inmueble expropiado cuando documentadamente haya justificado de que la ocupación del inmueble no se produjo por su propio consentimiento o acuerdo con los poseionados, 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 la Dirección Financiera del Municipio de Playas. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros de acuerdo a los avalúos catastrales vigente a la fecha de la adjudicación, para establecer los respectivos convenios de pago, se considerará la real capacidad y la condición socio-económica de los beneficiarios, sí quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, o suscrito con los poseionados mediante escrituras de compraventa, promesas de compra venta u otros, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

En este caso, es condición sin exclusión que los posesionados adjunten la denuncia correspondiente ante la Fiscalía para poder realizar el trámite.

Art. 26.- Forma de pago del inmueble expropiado. - 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. Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado de Playas deducirá los pagos totales o parciales que los posesionados hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado, numeral 4 del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 27.- Sanción del acto administrativo. - Luego de que se haya determinado el justo precio del valor a cancelar al propietario del inmueble, el organismo técnico determinará el plazo y los valores a cancelar por parte de los beneficiarios.

Art. 28.- Emisión de títulos de crédito. - Luego de la ejecución del acto administrativo de regularización prioritaria y adjudicación de predios mediante la declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera emitirá los correspondientes títulos de crédito, valores que se contabilizarán como fondos de terceros.

Art. 29.- Incumplimiento de pago. - En caso de incumplimiento de pago por parte del beneficiario de la adjudicación, se procederá a la acción coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Playas como parte del proceso de regularización autorizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular del servicio de agua y alcantarillado a Hidroplayas EP, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

SEGUNDA. - Las expropiaciones se notificarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros para verificar si la afectación es parcial o total para fines de actualización del catastro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los asentamientos humanos de hecho consolidados que han solicitado el proceso de regularización, deberán continuar dicho proceso al tenor de la presente Ordenanza, en tanto se realizan los estudios del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SEGUNDA. - En un plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se finalizará la regularización de los asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa desde 28 de diciembre del 2010.

TERCERA. - Encárguese a la Unidad de Planificación y Gestión Territorial la ejecución del proceso de Regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y adjudicación de predios mediante la declaratoria de utilidad pública.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. -Deróguese la ordenanza 001-2011 y su reforma 003-2015 a partir de la publicación en el registro oficial y gaceta municipal de la presente ordenanza.

CONCLUSIONES:

- ✓ El derecho a la propiedad se encuentra debidamente garantizada en nuestras leyes y los tratados internacionales, que sin embargo puede ser limitado de forma legítima por procedimientos debidamente establecidos por la ley.
- ✓ Se puede considerar a la expropiación especial como la potestad pública mediante el cual procede el despojo a la propiedad privada, luego de la determinación de utilidad pública o de interés social y la determinación de la indemnización del justo precio.
- ✓ Dentro del estado ecuatoriano se podrá expropiar bienes inmuebles de índole privado para proyectos de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y que beneficien a una colectividad.
- ✓ La expropiación y su declaratoria de ocupación inmediata podrá ser dispuesta administrativamente por la máxima autoridad del gobierno autónomo municipal y estará exenta de la consignación previa.
- ✓ Se podrá seguir con el proceso de expropiación en cuanto se determine los informes técnicos con la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento de hecho.
- ✓ Una vez realizado el censo socio-económico donde se verificará cada uno de los posesionarios y el tiempo que están establecidos en el lugar, se buscarán los mecanismos de financiamiento al pago del justo precio a los titulares del bien expropiado con las condiciones económicas ya definidas de cada posesionario.
- ✓ El informe de financiamiento de parte del Gobierno municipal reemplazará a certificado de disponibilidad presupuestaria, así mismo el pago del justo precio se lo realizará mediante títulos de créditos con un plazo no mayor a veinticinco años.
- ✓ Para evitar bajo cualquier medio el enriquecimiento injusto del titular se realizará mediante ordenanza la valoración del metro cuadrado en la zona de expropiación.
- ✓ Los lotes adjudicados a los beneficiarios para evitar la venta o enajenación se les constituirá en patrimonio familiar durante diez años y quedarán liberados en cuanto no existan deuda alguna con el Gobierno municipal.

- ✓ En los predios que se encuentren bajo dominio municipal y que constituyan asentamiento de hecho ya consolidado se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios.
- ✓ La cancelación del justo precio se lo realizara mediante emisión de títulos de créditos a favor del titular con vencimientos semestrales, en caso de oposición, disputa o no conocimiento de los titulares serán consignados ante un juez de lo civil.

RECOMENDACIONES

Con mecanismos de participación e información efectiva con la ciudadanía en general, ya sea con los afectados o los beneficiarios vinculados a los procesos de expropiación especial y regularización de asentamientos ya consolidados a fin de que se garantice el debido proceso y el respeto a sus derechos constitucionales.

Una buena dirección de la máxima autoridad del Gobierno municipal siguiendo una planificación, organización y ejecución a los procesos de expropiación y dando el tiempo oportuno para el cumplimiento de los procesos administrativos y la correspondiente emisión de informes técnicos y jurídicas a fin de garantizar el efectivo cumplimiento de lo dispuesto por la ley de nuestro país.

Luego del respectivo debate al proyecto de ordenanza por parte del órgano legislativo del Gobierno municipal de Playas se espera que entre en vigencia con su promulgación en el registro oficial y que de manera prioritaria se comience a atender a estos sectores vulnerables y poderlos incluir en la planificación presupuestaria municipal para la dotación de obras y servicios de calidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Nacional del Ecuador. (24 de junio del 2005). Código Civil. Quito.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Montecristi, Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (19 de octubre de 2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Código Orgánico. Quito.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (05 de julio del 2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Quito.
- Calderón Portoviejo Laura María contra Municipio del Cantón Biblián, Juicio No. 1246 – 2011, Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia. https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2013/1246-2011.pdf
- Concejo Cantonal de Playas. (11 de febrero del 2011). Ordenanza de Partición y Adjudicación Administrativa de lotes de Terrenos ubicados en Barrios que Constituyen Asentamientos Irregulares. Playas.
- Concejo Cantonal de Playas. (29 de mayo del 2015). Reforma a la Ordenanza de Partición y Adjudicación Administrativa de lotes de Terrenos ubicados en Barrios que Constituyen Asentamientos Irregulares. Playas.
- Convención Americana sobre Derechos Humanos. (1969). San José, Costa Rica. file:///C:/Users/core%20i7/Downloads/regularizacion_asentamientos_informales_full_0.pdf
- Hernández Sampieri, R. (2014). Metodología de la Investigación
- Guerra Palacios, D. (1995). Trámite expropiatorio en el Régimen Municipal Ecuatoriano. Quito. Biblioteca de Derecho Municipal.
- Larrea Holguín, J. (2010). Enciclopedia Jurídica Ecuatoriana. Derecho Civil. Quito: Fundación Latinoamericana Andrés Bello.
- Serra Rojas, Andrés. (1999). Derecho Administrativo. México D.F. Edit. Porrúa.

Warat, L. A. (1980). Sobre la dogmática jurídica. *Seqüencia*, 33-55. f
file:///C:/Users/core%20i7/Downloads/regularizacion_asentamientos_informales_full_0.
pdf



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación


DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Loor Moreira, Roddy Hernán** con C.C: # 0922209580 autor/a del Componente práctico del examen complejo: **Expropiación especial y regularización para asentamientos humanos de hecho en el Cantón Playas**, 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 Componente práctico del examen complejo 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 Componente práctico del examen complejo, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 14 de abril de 2023

f. 

Nombre: **Loor Moreira, Roddy Hernán**

C.C: **0922209580**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Expropiación especial y regularización para asentamientos humanos de hecho en el Cantón Playas		
AUTOR(ES)	Loor Moreira, Roddy Hernán		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ab. Paredes Cavero, Ángela		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14 de abril del 2023	No. DE PÁGINAS:	33
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho administrativo, derecho constitucional		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	asentamientos humanos, regularización, Cantón Playas, COOTAD, Gobierno descentralizado, expropiación especial, utilidad pública, adjudicación, uso del suelo urbano.		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

Es importante señalar que el Gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Playas es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera; que promueve el desarrollo sustentable y el buen vivir de los ciudadanos, desarrolla e implementa políticas de equidad e inclusión, así como establece el régimen de uso y ocupación del suelo. La ciudadanía en general aspira que la institución por medio de normativas locales se lleven a cabo los planes de ordenamientos territoriales que garanticen la seguridad jurídica para el buen desarrollo de la ciudad. El objetivo del siguiente trabajo de estudio se basa en la expropiación especial y la regularización de asentamientos humanos de hecho, según lo dispuesto en nuestra normativa vigente como lo es CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y LA LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTION DE SUELO. Y que para ser aplicada se requiere la intervención del gobierno municipal de Playas y que por medio de una resolución del órgano legislativo y la implementación de una ordenanza que estipulen los criterios para la regularización de sus sectores con el fin de resolver la situación legal que actualmente viven varios grupos colectivos que por la falta titularidad no pueden gestionar la dotación de servicios públicos. Es así que mediante este trabajo académico se plantea una ordenanza para que el GAD de Playas pueda realizar los procesos de expropiación y regularización para los asentamientos humanos de hecho en su jurisdicción territorial.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0997965574	E-mail: roddy.loor@cu.ucsg.edu.ec
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Dra. María Angela Paredes Cavero, Mgs	
	Teléfono: +593-997604781	
	E-mail: angela.paredes01@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):	