



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL**

TEMA:

**Las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y
Propuesta de Reforma a la Ordenanza Municipal**

AUTOR:

Ab. José Alberto Carpio Sandoval

Trabajo de titulación previo a la obtención del grado académico de:

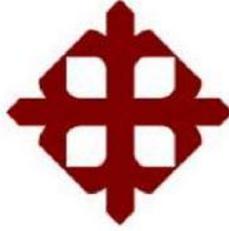
MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL

TUTOR:

Dr. Johnny De la Pared Darquea

GUAYAQUIL, ECUADOR

2023



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **José Alberto Carpio Sandoval**, como requerimiento parcial para la obtención del grado académico de **Magister en Derecho** mención **Derecho Procesal**.

DIRECTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Dr. Johnny De La Pared Darquea

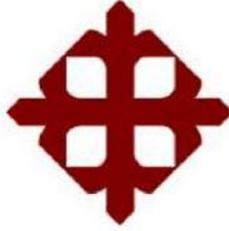
REVISORA

Dra. Nuria Pérez Puig-Mir de Wright

DIRECTOR DE LA MAESTRÍA

Dr. Miguel Hernández Terán

Guayaquil, 21 de septiembre de 2023



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ab. José Alberto Carpio Sandoval

DECLARO QUE:

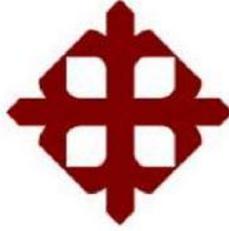
El proyecto de investigación: **“Las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y Propuesta de Reforma a la Ordenanza Municipal”**, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho mención Derecho Procesal**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan durante el desarrollo del trabajo investigativo, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 21 de septiembre de 2023

EL AUTOR

Ab. José Carpio Sandoval



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL**

AUTORIZACIÓN

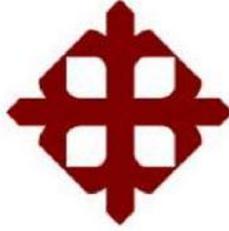
Yo, Ab. José Alberto Carpio Sandoval

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del proyecto de investigación previo a la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Procesal en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, titulado: “**Las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y Propuesta de Reforma a la Ordenanza Municipal**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 21 de septiembre de 2023

EI AUTOR

Ab. José Carpio Sandoval



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL
INFORME DE URKUND**

Gmail YouTube Maps Empresa Pública M... Servicios en Línea Pre Registro Web Sistema de sorteos... Sistema de sorteos... Reglamento Genera... SISPPRA

URKUND Abrir sesión

Documento [TRABAJO DE INVESTIGACION FINAL 4 - JOSE CARPIO.pdf](#) (D171139930)

Presentado 2023-06-22 09:55 (-05:00)

Presentado por andres.obando@cu.ucsg.edu.ec

Recibido miguel.hernandez.ucsg@analysis.urkund.com

Mensaje RV: TRABAJO DE INVESTIGACIÓN - MAESTRIA DERECHO PROCESAL [Mostrar el mensaje completo](#)

4% de estas 31 páginas, se componen de texto presente en 6 fuentes.

Lista de fuentes	Bloques												
	<table border="1"><thead><tr><th>Categoría</th><th>Enlace/nombre de archivo</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D16754804</td></tr><tr><td></td><td>Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D54965631</td></tr><tr><td></td><td>https://boletinagradio.com/lao-6-derecho-a-la-tenencia-de-la-tierra-4853.html</td></tr><tr><td></td><td>https://vlex.ec/vid/lley-88-ley-tenencia-643461205</td></tr><tr><td></td><td>http://jora-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho...</td></tr></tbody></table>	Categoría	Enlace/nombre de archivo		Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D16754804		Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D54965631		https://boletinagradio.com/lao-6-derecho-a-la-tenencia-de-la-tierra-4853.html		https://vlex.ec/vid/lley-88-ley-tenencia-643461205		http://jora-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho...
Categoría	Enlace/nombre de archivo												
	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D16754804												
	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D54965631												
	https://boletinagradio.com/lao-6-derecho-a-la-tenencia-de-la-tierra-4853.html												
	https://vlex.ec/vid/lley-88-ley-tenencia-643461205												
	http://jora-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho...												

0 Advertencias Reiniciar Compartir

I UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL SISTEMA DE POSGRADO MAESTRIA EN DERECHO PROCESAL "LAS ETAPAS ADMINISTRATIVAS DE LA LEGALIZACION DE TERRENOS MUNICIPALES EN GUAYAQUIL Y PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL" AUTOR: AB. JOSE ALBERTO CARPIO SANDOVAL TUTOR: DR. JOHNNY DE LA PARED GUAYAQUIL, MAYO 2023

II DEDICATORIA Este trabajo de investigación se lo dedico a Dios por darme la vida y la fuerza necesaria para seguir adelante cumpliendo mis objetivos y metas propuestos en la vida, también se lo dedico a mi familia por el apoyo y el ánimo que me brindan de seguir estudiando y adquirir nuevos conocimientos en el área del Derecho.

III AGRADECIMIENTO A la Universidad por darme la oportunidad de estudiar una maestría que me va a servir de mucho en el campo laboral y profesional, a mis maestros que dedicaron su tiempo y sus conocimientos otorgados, además agradezco a mi tutor por la guía y la paciencia en la realización de este trabajo de investigación.

IV TABLA DE CONTENIDO DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III RESUMEN
.....	VII ABSTRACT
.....	VIII INTRODUCCION
.....	9 CAPITULO I

DEDICATORIA

Este trabajo de investigación se lo dedico a Dios por darme la vida y la fuerza necesaria para seguir adelante cumpliendo mis objetivos y metas propuestos en la vida, también se lo dedico a mi familia por el apoyo y el ánimo que me brindan de seguir estudiando y adquirir nuevos conocimientos en el área del Derecho.

José Carpio Sandoval

AGRADECIMIENTO

A la Universidad por darme la oportunidad de estudiar una maestría que me va a servir de mucho en el campo laboral y profesional, a mis maestros que dedicaron su tiempo y sus conocimientos otorgados, además agradezco a mi tutor por la guía y la paciencia en la realización de este trabajo de investigación.

1 INDICE GENERAL

RESUMEN	XI
ABSTRACT	XII
1 INTRODUCCIÓN.....	1
2 MARCO TEÓRICO	6
2.1 El Derecho de la Propiedad.....	6
2.2 Evolución Histórica.....	6
2.2.1 La Propiedad en Época de los Reyes	6
2.2.2 La propiedad en Derecho Romano.....	7
2.2.3 La propiedad en Edad Media	8
2.2.4 La propiedad en la Edad Moderna	12
2.2.5 La propiedad en la Edad Contemporánea	13
2.3 Definición de Derecho de Propiedad	14
2.4 Clasificación al derecho de la Propiedad	15
2.4.1 Ius utendi.....	15
2.4.2 Ius fruendi	15
2.4.3 Ius abutendi	16

2.5	Que es la Tenencia de la Tierra.....	20
3	METODOLOGÍA Y RESULTADOS.....	22
3.1	Legislación comparada.....	30
3.1.1	Constitución Política de Colombia.....	30
3.1.2	Constitución Política de Perú.....	30
3.1.3	Constitución Política de Chile.....	31
3.1.4	Constitución Política de Argentina	32
3.2	Resultados	33
3.2.1	Competencia de la Dirección de Terrenos	33
3.2.2	Procedimiento Administrativo del Departamento de Legalización de Tierras en trámites habitacionales.....	35
3.3	Resultado de las encuestas	40
4	DISCUSIÓN Y PROPUESTA.....	45
	CONCLUSIONES	57
	RECOMENDACIONES.....	59
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	60

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Procedimiento para legalizar de un terreno municipal con fin habitacional.....	40
Tabla 2 Primera pregunta.....	41
Tabla 3 Segunda pregunta.....	42
Tabla 4 Tercera pregunta	43
Tabla 5 Cuarta pregunta.....	44
Tabla 6 Quinta pregunta.....	45

RESUMEN

El estudio de la presente tesis tiene como objetivo general determinar las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y propuesta de reforma a la ordenanza municipal, considerando la importancia que debe tener el administrado en conocer cada etapa del proceso de titularización y que se resuelva de una manera más ágil para evitar futuros trámites burocráticos que tiene cada institución pública. Así mismo, la metodología empleada en este trabajo de investigación fueron las encuestas y la recopilación de conceptos básicos al derecho a la propiedad y a la tenencia de tierras, que se encuentran reguladas en nuestra normativa vigente como son: La Constitución del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), La Ley Expropiatoria N° 37, La Ley Expropiatoria N° 88, Las Ordenanzas y Decretos Leyes, que sirven de base para el trámite de legalización de tierras. En relación con los resultados se pudo determinar que los formalismos de procedimientos que impone la administración pública son excesivos, y lo que causa es la disminución de las garantías de cada procedimiento, por lo que la administración pública debería mejorar para obtener mejores resultados simplificando los trámites y garantizar el procedimiento de cada administrado. Finalmente, se crea la necesidad de realizar una reforma en la Ordenanza Municipal donde se establezca en un solo cuerpo normativo las etapas del procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional, respetando los derechos y garantías básicas que tiene cada administrado.

Palabras Claves: Propiedad, Tenencia, Proceso, Administrado.

ABSTRACT

The study of this thesis has as a general objective to determine the administrative stages of the legalization of municipal land in Guayaquil and a proposal to reform the municipal ordinance, considering the importance that the administrator should have in knowing each stage of the titling process and that resolve in a more agile way to avoid future bureaucratic procedures that each public institution has. Likewise, the methodology used in this research work was the surveys and the compilation of basic concepts of the right to property and land tenure, which are regulated in our current regulations such as: The Constitution of Ecuador, the Organic Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization (COOTAD), Administrative Organic Code (COA), Expropriation Law No. 37, Expropriation Law No. 88, Ordinances and Decree Laws, which serve as the basis for the legalization process of lands. In relation to the results, it was possible to determine that the procedural formalisms imposed by the public administration are excessive, and what causes it is the decrease in the guarantees of each procedure, so that the public administration should improve to obtain better results by simplifying the procedures. and guarantee the procedure of each administered. Finally, the need is created to carry out a reform in the Municipal Ordinance where the stages of the administrative procedure to legalize municipal land for residential purposes are established in a single regulatory body, respecting the basic rights and guarantees that each administered has.

Keywords: Property, Ownership, Process, Managed.

1 INTRODUCCIÓN

La presente investigación tendrá como objeto de estudio *el derecho a la propiedad*:

De conformidad con la ley, las personas tienen derecho a disponer, disfrutar y utilizar sus bienes personales como mejor les parezca. El Estado es responsable de salvaguardar este derecho, impidiendo así que nadie se apodere de sus bienes por medios distintos al proceso judicial formal.

El Estado puede reducir su derecho de uso, goce y disposición sólo si ello es de interés público y con la debida compensación. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2018)

Como campo de estudio *la tenencia de la tierra* es una institución;

Es decir, la sociedad inventa un conjunto de reglas que regulan el comportamiento. Las reglas de tenencia definen cómo se asignan los derechos de propiedad de la tierra dentro de una sociedad. Definir cómo se otorgan los derechos de uso de la tierra, los derechos de gestión y los derechos de transferencia, junto con las responsabilidades y limitaciones correspondientes. En otras palabras, el sistema de tenencia de la tierra determina quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y en qué circunstancias. (FAO, 2003, pág. 1)

En general, los derechos de uso de la tierra suelen clasificarse según sean "formales" o "informales". Aquellos que son reconocidos por el estado y pueden ser protegidos por medios legales pueden ser considerados como derechos formales de propiedad. Los derechos de propiedad informal son a los que carecen de reconocimiento y protección oficial. En algunos casos, los derechos de propiedad informales son ilegales, es decir, violan la ley. Un ejemplo extremo es

un ocupante ilegal que ocupa un lugar en violación de un aviso de desalojo.

(FAO, 2003)

Como antecedentes a la investigación sobre los estudios previos puedo destacar al autor.

Andrade Mayorga (2016) manifestaba que: “El derecho a la propiedad implica la posibilidad legal de acceder a un bien, usar, gozarlo y disponer de él, conforme los límites establecidos por la ley y el respeto al derecho de terceros, sea este individual o social” (pág. 16).

Para otro autor Bruce (2010) manifestó lo siguiente:

La propiedad es un conjunto de derechos y responsabilidades sobre algo, y también es un término que se usa para referirse a algo en sí mismo. El término "derechos de propiedad " se utiliza para aclarar el conjunto de derechos y responsabilidades de los que estamos hablando. (pág. 02)

Catillo Ortega (2019) indicó que:

El triunfo de los derechos de propiedad fue santificado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y las constituciones burguesas: 17.1. Ya sea colectiva o individual, la propiedad es un derecho reservado a todos según la Declaración Universal de los Derechos Humanos, 17.2 Agrega que la privación arbitraria de la propiedad está fuera de discusión. Constitución Española: Artículo 33. 1. Reconocimiento de los derechos de propiedad privada y derechos sucesorios. 2. La función social de estos derechos serán definidos por la ley. 3. Conforme a la ley se dará por razones legítimas de utilidad pública o interés social las indemnizaciones respecto de los bienes privados y derecho de una persona. (págs. 09-10)

Y para Cruz Méndez (2012) manifestó que:

La tenencia de la tierra significa un conjunto de derechos que un individuo u organización tiene sobre ella. Si el poseedor tiene seguridad de tenencia, podrá utilizar la tierra de la mejor manera, obtener el máximo rendimiento y ejercer derechos frente a los no poseedores. (pág. 01)

Respecto a la *premisa* sobre la base de los presupuestos doctrinales el derecho a la propiedad y del análisis de establecer con que Leyes, Decretos y Ordenanzas la Dirección de Terrenos legaliza los terrenos municipales en Guayaquil. Además, determinar las etapas administrativas que tiene la Dirección de Terrenos para legalizar un terreno municipal en Guayaquil. Posteriormente las entrevistas al Director de Terrenos del M. I. Municipio de Guayaquil en coordinación con la Jefatura de Legalización de Tierras que es la designada en legalizar los terrenos municipales en Guayaquil y cumplir con las Ordenanzas, Decretos Leyes que emite el Cabildo. De igual forma comparar las legislaciones de Colombia, Perú, Chile y Argentina respecto de la tenencia de tierras. Finalmente se construye las reformas en las Ordenanzas Municipales que regule el procedimiento para legalizar un terreno municipal en Guayaquil.

El problema del presente trabajo de investigación es *la falta de programas habitacionales en el Cantón Guayaquil;*

La mayoría de las personas de escasos recursos económicos permanecerán en la ocupación informal por la falta de acceso de algunos de los programas de vivienda que tiene la ciudad de Guayaquil y que debe difundir en conjunto con las empresas privadas, esto conlleva a que los ciudadanos tengan la necesidad de invadir solares y vivir en situaciones precarias para ser un blanco fácil para los estafadores y traficantes de tierras. La totalidad de las familias viven sin servicios

básicos que son necesarios para la supervivencia y desarrollo de las sociedades, poniendo en peligro su seguridad alimentaria integral y familiar, la mayoría de estos asentamientos humanos viven en condiciones de peligro e inseguridad delictiva por la sencilla razón de que existe el sueño de un hogar, que puede tener un mayor impacto en la sociedad a largo plazo.

Por lo tanto, no sólo los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sino todas las áreas del gobierno central están obligadas a solucionar estos problemas sociales que se acrecientan en las ciudades de nuestro país y evitar el crecimiento indiscriminado y desordenado de la población.

El Municipio de Guayaquil ha tomado la iniciativa de establecer la regularización de la tenencia de la tierra a través de las ordenanzas y decretos-leyes para acabar con la usurpación de todos los sectores urbanos y rurales de Guayaquil. A través de estas leyes aseguran el crecimiento humano, social y económico de cada parroquia, cooperativa urbana y rural del Cantón de Guayaquil.

Con la legalización de los terrenos, las personas se beneficiarán de las obras de infraestructura que realiza el cabildo en cada zona marginada de la ciudad, que llevaban décadas sin servicios básicos, y pueden mejorar sus viviendas con créditos bancarios que ofrece las empresas privadas, con la finalidad de poseer una mejor calidad de vida, para lograr el anhelo de una calidad de vida con un mejor en el futuro. (Carpio Sandoval, 2018, págs. 47-48)

El *objetivo general* es analizar las etapas administrativas que tiene la Dirección de Terrenos para legalizar un terreno municipal en Guayaquil y proponer las reformas en la Ordenanza Municipal que regule el procedimiento.

Como *objetivos específicos* es: Fundamentar los presupuestos doctrinales del derecho a la propiedad; Analizar las etapas administrativas de legalización de terrenos municipales en Guayaquil; Comparar las legislaciones de Colombia, Perú, Chile y Argentina respecto de la tenencia de tierras; Proponer reformas en las Ordenanzas Municipales que regule el procedimiento para legalizar un terreno municipal en Guayaquil.

Los *métodos teóricos* es la sistematización jurídico doctrinal (enlazar los conceptos de todos los autores, sintetizar doctrinariamente); método jurídico comparado (análisis del derecho comparado).

Como *método empírico* utilizado es la recopilación de conceptos básicos al derecho a la propiedad y a la tenencia de tierras, Análisis normativo de nuestra legislación ecuatoriana que sirven de base para el trámite de legalización de tierras. Además, se realizará encuestas a nueve Analistas que trabajan en la Dirección de Terrenos. Para ello, se tomará en cuenta el conocimiento que debe tener cada analista encuestado conforme a las Leyes, Decretos y Ordenanzas la Dirección de Terrenos que legalizan los terrenos municipales en Guayaquil. Finalmente comparar legislación internacional sobre el derecho a la propiedad.

Como *novedad científica*, se propone una reforma en la Ordenanza Municipal que regule las etapas administrativas para legalizar un terreno municipal en Guayaquil.

2 MARCO TEÓRICO

2.1 El Derecho de la Propiedad

2.2 Evolución Histórica.

2.2.1 *La Propiedad en Época de los Reyes*

El origen de la humanidad se remonta en la época de la antigua Mesopotamia que se encontraba entre los ríos Tigris y Éufrates. Esa era la época en que los seres humanos aún se encontraron en una fase rudimentaria, y el control de la tierra recaía en la tribu y su líder, y era el quien otorgaba las tierras a las familias de las tribus para que puedan sembrar a beneficio propio y de la tribu.

Con el pasar del tiempo el hombre se convierte en una persona social y logra la unidad de las tribus para la existencia de las familias y la protección de estas, además logran el progreso y la coexistencia de la fuerza contra amenazas de terceros, así surge la percepción de un jefe único para luego llamarse como REY.

Entre otros beneficios, el enfoque innovador de Rey le otorgó la autoridad para gobernar todos los territorios donde residían sus ciudadanos para sobrevivir y trabajar. Como resultado, los habitantes de esa época reconocieron el reinado del gobernante y lo reconocieron como el poseedor de la tierra.

El Reino nació con la entronización de la propiedad de la tierra y sus productos. Sólo era obligación del poseedor ofrecer al REY una parte de los frutos que arrojase la tierra. (Catillo Ortega, 2019, págs. 01-02)

2.2.2 *La propiedad en Derecho Romano*

En el Derecho Romano, se puede establecer que “al comienzo de la historia jurídica del derecho romano, los romanos no tenían la palabra correcta para enunciar una idea abstracta de los derechos de propiedad” (Catillo Ortega, 2019, pág. 03).

El término "mancipium" se usaba comúnmente durante la era de Cicerón para designar la propiedad romana, junto con frases posteriores como "dominium", "propietarios" y "dominium legitimum". El concepto de propiedad que tenía validez jurídica según el derecho civil se definió como "in bonis haberes", dando lugar finalmente al "dominium bonitarium" en contraposición al "dominium quiritarium" protegido por el derecho civil y referido a la propiedad.

Los romanos tienen una propiedad llamada "dominium ex iure quiritium" que solo se reconocía como propiedad quiritaria y necesitaba la aprobación de la ley civil para convertirse en propietario.

1. “Mancipi” que se trate de una cosa.
2. Su propietario tenía que ser ciudadano de Roma.
3. "Mancipatio" o "in jure cessio" eran las formas en que se había adquirido el dominio.

La palabra propiedad proviene de la palabra latina "proprietas", que a su vez se deriva de propierum, o sea lo que corresponde a un individuo o a sí mismo, la frase proviene de la raíz "prope", que significa algo cercano que no sean físicas, por ejemplo, la moral de la persona. (Catillo Ortega, 2019, pág. 03)

Desde la antigüedad, la propiedad ha evolucionado con características variables, contribuyendo a nociones divergentes. En primer lugar, es una concepción de la soberanía, a la que se subordinan las personas (“alieni iuris”: libres o esclavos) y las cosas, en beneficio de grupos familiares indiferenciados, encabezados por el “patriarca”.

La propiedad autónoma, incluidos los esclavos y las cosas, fue considerada como propiedad en tiempos históricos. El poder del "Pater" se distingue sobre las personas libres, y por otro lado las mujeres in manu e hijos de familia. Esta distinción se inició con las XII Tablas.

El concepto de propiedad fue de gran importancia durante la época republicana. Las familias "Pater" son las únicas que verdaderamente poseen el patrimonio y tienen la capacidad de realizar negocios tanto para ellos como para su familia. A la muerte del individuo, su poder pasaba a sus herederos, quienes heredan el patrimonio (“Heredes sui”). (Catillo Ortega, 2019, pág. 04)

2.2.3 La propiedad en Edad Media

Podemos afirmar para la Edad Media que:

Las leyes, costumbres e instituciones de los pueblos cambiaron principalmente con el fin del Imperio Romano gracias a la invasión bárbara. Esto marcó el comienzo de un nuevo período histórico y alteró probablemente el panorama político del mundo. Estos cambios ocurrieron como resultado de varias causas accidentales, incluidas las cruzadas, el municipio, el feudalismo, el advenimiento del cristianismo y la invasión de los bárbaros. (Catillo Ortega, 2019, pág. 05)

De las brumosas regiones del norte y noreste de Europa y Asia surgieron bárbaros, alanos, vándalos, godos, suevos, hunos, silingos, francos, borgoñones, lombardos y otras hordas, dejando atrás su anterior existencia desconocida. Con la ignorancia, la brutalidad y la fiereza como métodos únicos trajeron la ruina, la desolación y la muerte a las regiones occidentales del mundo conocidas en la antigüedad. Recurrieron a la violencia y al bandolerismo como únicos recursos, ya la fuerza como único derecho. Durante mucho tiempo reinaron el caos, la anarquía y la barbarie, destruyendo la civilización, la industria y el comercio. Italia, Francia, España y otros países mediterráneos quedaron devastados por las hordas primitivas y salvajes que los conquistaron. Estos invasores victoriosos ignoraban el valor de la riqueza que destruyeron y trajeron la ruina a tierras que alguna vez fueron ricas, civilizadas y prósperas. Sin embargo, una relativa calma vino después de esta terrible tormenta porque los invasores eran incultos y aspiraban a la independencia. A medida que comenzó a mezclarse con las razas derrotadas, día tras día se realizó una obra regeneradora. Las nacionalidades degeneradas y las costumbres sociales fueron imbuidas de nueva vida por diversas influencias a lo largo del tiempo, lo que benefició a las ciencias, las artes, la industria y el comercio.

El surgimiento del cristianismo durante el período final del dominio romano no tuvo un impacto inmediato en la economía debido a factores como la herejía y la corrupción que sofocaron la difusión de la doctrina evangélica. Sin embargo, la religión encontró nuevos adeptos entre los bárbaros, que abrazaron las enseñanzas de Cristo que exaltaban el valor humano, fomentaron la virtud y

legitimaban a los mecenas, lo que condujo a una elevación de su estatus, una reforma de su agresividad, un crecimiento del comercio debido a los principios de la fraternidad e igualdad que promovió el comportamiento ético y las asociaciones, y el establecimiento de monasterios y abadías que facilitaron la industria y el comercio. Además, las festividades religiosas y las peregrinaciones rejuvenecieron los mercados al mismo tiempo que promovían los valores morales.

Con origen en la barbarie, el Régimen Feudal surge con la invasión de los países romanos y el posterior reparto de las tierras conquistadas. Los reyes otorgaban grandes porciones a sus jefes superiores, conocidos como señores, quienes a su vez entregaban pequeñas parcelas a sus vasallos, los afiliados menores. Esta concesión se denominaba beneficio y con el tiempo podía heredarse, llegando a conocerse eventualmente como feudo. El feudalismo se deriva del rasgo característico de que la mayoría de las propiedades son feudales. Esta institución tomó la forma de una jerarquía militar basada en la pertenencia territorial, ejerció la autoridad y competencia de cada noble sobre su dominio. (Catillo Ortega, 2019, pág. 06)

Tal fue el alcance de la autoridad e influencia del señor feudal que no solo desmembró la soberanía real, sino que también esclavizó la libertad del pueblo. Así, el Sistema Municipal nació cuando los reyes y sus súbditos buscaron desesperadamente formas de frenar este poder y liberarse del yugo del feudalismo.

Los monarcas se sintieron impotentes y los vasallos disminuyeron en su estatura cuando se dieron cuenta de que no pudieron enfrentarse a la aristocracia

autoritaria. Después de innumerables intentos y rechazos, una rebelión generalizada finalmente aseguró muchas concesiones en los estatutos de la ciudad, lo que finalmente allanó el camino para la unidad nacional y la liberación de las masas oprimidas. Esta nueva era requería un sistema único para garantizar la autonomía en los años venideros, y modelaron su enfoque a partir de las antiguas curias romanas. Así, se formaron los municipios y finalmente se estableció el régimen municipal, marcando el inicio de una nueva era de libertad. El impacto de la calma y la paz es una bendición para varias entidades económicas, en particular las industrias y el comercio. Permitió una mejor calidad y cantidad de bienes producidos como resultado de la colaboración y unidad entre las asociaciones de trabajadores, que se benefician de tal entorno. De manera similar, la abolición de las restricciones comerciales internas y la expansión de los mercados periódicos en las principales ciudades aumentaron las actividades comerciales, lo que llevó a un aumento exponencial del tráfico mercantil. Estas transformaciones positivas se deben en gran medida a la libertad y las mejoras que allanaron el camino para que estas industrias prosperaran.

Bajo el impulso de Gregorio VII, se ideó un plan para conquistar territorios salvaguardados por la Cruz, con el objetivo de ejecutarlo reuniendo un ejército diverso de cristianos de toda Europa para una Cruzada. Esta fuerza, animada por un celo religioso desenfrenado, viajó a través de Alemania y Grecia para entrar en Asia Menor y reclamar Tierra Santa como propia, arrebatando el control del Santo Sepulcro de las garras de los moros. El asombroso impacto de las cruzadas en la evolución del comercio mundial no se puede subestimar; pero a

principios del siglo XI, comenzó una batalla religiosa que continuó hasta finales del siglo XIII. A pesar de sus esfuerzos, los soldados cruzados no podrán lograr su objetivo debido a la fortaleza inquebrantable de los soldados musulmanes. Sin embargo, este hecho histórico facilitó una transformación social, resultando notables alteraciones en las condiciones económicas de diversas sociedades y oportunidades para el comercio. (Catillo Ortega, 2019, págs. 07-08)

2.2.4 La propiedad en la Edad Moderna

Siguiendo las afirmaciones de Catillo Ortega (2019), manifestó que:

Cuando se trata de poder en la Edad Media, ser terrateniente es clave para ser considerado parte de la nobleza. Para que se alcance el absolutismo monárquico, es fundamental respetar el derecho de propiedad y es aquí donde entra en juego el Leviatán. Se trata de dominio y la función de Leviatán es garantizar que los derechos de propiedad estén protegidos. (pág. 09)

En la Constitución inicial de los Estados Unidos de América en el pago de los impuestos, se estipuló que la capacidad de votar solo se otorgaba a quienes pagaban los impuestos por la tierra. Este criterio de ciudadanía se estableció en conjunto con la revolución burguesa, que presentó algunas alteraciones a la dinámica del poder, pero no cedió el control a los terratenientes rurales. La exclusión de los nativos americanos de los derechos de voto fue el resultado directo de su discapacidad para cumplir con el requisito de pago de impuestos.

Curiosamente, el texto de la primera constitución enfatizaba el caso único de España. Allá por 1890, la implementación del sufragio universal masculino

estuvo acompañada de un sistema de turnos que propagó el caciquismo electoral. Curiosamente, la propiedad de la riqueza puede generar resistencia contra las profesiones que existen para proteger los derechos de propiedad. Esta animosidad se extiende a los registradores de la propiedad, fiscales, jueces y notarios. Adicionalmente, vale la pena señalar que la descendencia de los terratenientes tiene una predisposición hacia la investigación, hecho que es corroborado por las leyes del linaje y las estadísticas del tiempo. La adquisición de bienes inmuebles es un eje central del Código Civil, como lo demuestra el hecho de que más del 75% de los preceptos del Código se dedican a este tema.

El triunfo de los derechos de propiedad fue santificado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y las constituciones burguesas: 17.1. Ya sea colectiva o individual, la propiedad es un derecho reservado a todos según la Declaración Universal de los Derechos Humanos, 17.2 Agrega que la privación arbitraria de la propiedad está fuera de discusión. Constitución Española: Artículo 33. 1. Reconocimiento de los derechos de propiedad privada y derechos sucesorios. 2. La función social de estos derechos serán definidos por la ley. 3. No se privará a nadie de los bienes y derechos sino por motivos legítimos de utilidad pública o de interés social, y se dará la indemnización correspondiente conforme a la ley. (Catillo Ortega, 2019, págs. 09-10)

2.2.5 La propiedad en la Edad Contemporánea

Tanto la economía mundial como la humanidad se benefician de la consolidación de la propiedad moderna. Esto se logra a través de instrumentos legales que

facilitan la convivencia pacífica de las personas en todo el mundo, adaptándose también a las condiciones políticas específicas de cada propiedad. La tenencia de la tierra es un proceso atemperado por el concepto de derechos de propiedad, distribuyéndose la tierra a quienes la requieren para su explotación.

A raíz de la Primera Guerra Mundial, Europa experimentó importantes alteraciones territoriales que contribuyeron al surgimiento de nuevas repúblicas y la desaparición de imperios. Las fuerzas políticas y económicas hegemónicas se reorganizaron aún más durante la Segunda Guerra Mundial, lo que sucedió un cambio en la propiedad de la tierra. En particular, la Unión Soviética de Repúblicas Socialistas retuvo el control sobre la propiedad, mientras que los países no socialistas fortalecieron su derecho a la propiedad a lo largo de sus fronteras.

El derecho de dominio sobre la propiedad se encuentra actualmente reconocido, organizado y protegido por las normas legales en todos los países del mundo. (Catillo Ortega, 2019, pág. 10)

2.3 Definición de Derecho de Propiedad

Los derechos de propiedad son los más completos derechos de propiedad que pueden tener una cosa: están sujetos a la voluntad, exclusividad y conducta de sus dueños, no más allá de los límites impuestos por la ley o por la "existencia simultánea de derechos incompatibles" en su infinitud. El ejercicio de los derechos de propiedad como institución está orientado a las funciones sociales, lo que significa que existen limitaciones inherentes o inherentes a este derecho en la

actualidad; ya las obligaciones derivadas de la misma propiedad. (Lasarte, 2009, pág. 77)

2.4 Clasificación al derecho de la Propiedad

En tres facultades o derechos, la doctrina jurídica latinoamericana clasifica el derecho de propiedad:

2.4.1 *Ius utendi*

El derecho de uso de las cosas se conoce como *ius utendi*. En cumplimiento de las funciones y derechos sociales de la propiedad, el propietario posee el derecho de utilizar la cosa para sus propias necesidades siempre que se ajuste a las normas legales y no interfiera con los derechos de otros propietarios. Es crucial que estas acciones sigan las reglas y regulaciones establecidas.

Por ejemplo, el ruido excesivo de la actividad industrial en una zona residencial es insoportable para los vecinos, por lo que los empresarios no pueden ampararse en el principio del *ius utendi* para justificarlo. De manera similar, la mayoría de los sistemas legales no permiten que los propietarios de bienes raíces reclamen la propiedad de una plantación de cannabis bajo este principio. (Lasarte, 2009, pág. 69)

2.4.2 *Ius fruendi*

El *ius fruendi* otorga la libertad de disfrutar de los objetos. El dueño posee la autoridad para emplear y descartar los cultivos o productos elaborados por el artículo. Esencialmente, aquellos que poseen algo también son vistos como

dueños de los efectos de esos artículos, independientemente de su participación o falta de participación.

Los frutos, ya sean civiles o naturales, se presentan en diferentes formas. La fruta natural, por ejemplo, se refiere al tipo que se cultiva sin interferencia indebida, ya sea con o sin ayuda. Esto suele ser diferente de lo que algunos llaman "productos". En un huerto de manzanas, las manzanas se pueden clasificar como frutas naturales, mientras que la madera de los árboles se considera un producto.

El dinero, cuando se disfruta o asigna lícitamente, produce frutos lícitos. Para ilustrar, el propietario del huerto de manzanas obtiene un beneficio civil de la renta pagada cuando arrienda el huerto. En cuanto al dinero, su dueño recibe intereses a cambio. (Lasarte, 2009, pág. 69)

2.4.3 *Ius abutendi*

Abusar de un objeto es un derecho por el *ius abutendi*. Mientras el individuo tenga el control y la voluntad de poseer el objeto, puede destruirlo o disponer de él como le plazca, a menos que inhiba su función social. El dueño de una propiedad que posee una reliquia de importancia cultural es responsable de preservarla, en lugar de demolerla.

El acto de disposición permite al propietario desprenderse de sus derechos de propiedad y dejarlos sin dueño. Esta disposición legal establece que el propietario puede vender, donar o enajenar a su voluntad sus derechos de propiedad. Esta ley también se aplica a los derechos reales limitados, como la hipoteca, la servidumbre o la prenda, que el propietario puede transmitir a otros.

En esencia, posee los derechos de uso, disfrute y disposición son los elementos clave que definen la verdadera propiedad. (Lasarte, 2009, pág. 69)

Para el autor Mayorga (2016) manifestó que “el derecho a la propiedad implica la posibilidad legal de acceder a un bien, usar, gozarlo y disponer de él, conforme los límites establecidos por la ley y el respeto al derecho de terceros, sea este individual o social” (pág. 16).

Otro autor afirmo lo siguiente;

La propiedad es un conjunto de derechos y responsabilidades sobre algo, y también es el término usado para referirse a ese algo en sí. El término “derecho de propiedad” se usa para aclarar que se está hablando del conjunto de derechos y responsabilidades. (Bruce, 2000, pág. 02)

De conformidad con la ley, las personas tienen derecho a disponer, disfrutar y utilizar sus bienes personales como mejor les parezca. El Estado es responsable de salvaguardar este derecho, impidiendo así que nadie se apodere de sus bienes por medios distintos al proceso judicial formal.

El Estado puede reducir su derecho de uso, goce y disposición sólo si ello es de interés público y con la debida compensación. (Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2018)

En nuestra Legislación Ecuatoriana las palabras dominio y propiedad se los interpreta como sinónimos. Montalvo Ortega (2010) afirmo lo siguiente: “En la misma definición se dice que el dominio o propiedad es un derecho real, etc. En cambio, la doctrina generalmente distingue entre dominio y propiedad, a pesar de similitud de conceptos” (pág. 01).

En ambas versiones dominio, tiene un sentido de superioridad, de dominación poder que se ejerce sobre las cosas, que en este respecto están sometidas. Dentro

de la relación total de la propiedad es el dominio, el más alto y comprensivo poder que corresponde al hombre sobre las cosas de la naturaleza exterior. (Montalvo Ortega, 2010, págs. 01-02)

Aquella relación económica en que consiste la propiedad cuando es sancionada, protegida y disciplinada por el derecho, forma el derecho de propiedad. Pero este derecho de propiedad puede tomarse como el derecho todo en dos acepciones o sentidos: subjetivo y objetivo. En sentido subjetivo no es más que la facultad o poder legítimos de mantener aquella relación con la naturaleza para asimilarse las utilidades de los objetos naturales y satisfacer así las necesidades corporales. En sentido objetivo es la norma o conjunto de normas que reglamentan aquella relación para hacerla posible y efectiva determinando, en una palabra, como se constituye, como se actúa y transforma, como se transmite y extingue. (Montalvo Ortega, 2010, págs. 02-03)

Se establece comúnmente una distinción entre el concepto de propiedad función y propiedad con función social. Las tendencias socialistas afirman que la propiedad es una función social, llegando a la negación de la propiedad privada, mientras que las doctrinas más modernas afirman que la propiedad tiene una función social, lo cual significaría que predominantemente pertenece al individuo, pero éste debe usar gozar y disponer de la propiedad considerando el bien común y limitando razonablemente sus poderes en consideración del beneficio de la colectividad. Esta segunda concepción es evidentemente la más equilibrada y por lo mismo digna de mayor consideración. (Montalvo Ortega, 2010, pág. 06)

En conclusión, podemos analizar que el derecho de propiedad en la edad antigua las personas tenían una propiedad en común que era protegida por todos los integrantes de la familia, y estaban conformados por las tribus, para luego organizarse y conformarse en reinado. Pronto con el pasar del tiempo en Edad Romana, el derecho de propiedad se individualiza y se concentra en una sola persona llamada Paterfamilias que es el varón o el ciudadano romano que es el titular de todos los bienes de la familia. En la Edad Feudal es el señor feudal que tiene concentrado la autoridad de los bienes frente a los vasallos que viven en el territorio del señor feudal y tienen la obligación de pagar un tributo, este tributo se lo pagaba de la siguiente manera; de los siete días de trabajo, cuatro días correspondían al señor feudal y los tres días siguientes eran del vasallo para su supervivencia.

En la edad moderna en la época de la Revolución Francesa se habla de tres derechos fundamentales; vida, libertad y propiedad, es en esta época donde una persona tiene el derecho a la propiedad y es aquí donde la fuente del Derecho Romano hace nuevamente su aparición con sus cuatro poderes para el propietario que son; **Ius Utendi**: es el derecho de usar el bien, por ejemplo de vivir en la casa que es suya; **Ius Fruendi**: es el derecho de extraer provecho del bien, por ejemplo arrendar el bien que le pertenece; **Ius Abutendi**: es el derecho de disponer del bien, por ejemplo donar, vender o hipotecar; y por último el **Ius Reivindicandi**: Protección jurídica al propietario, por ejemplo demandar a través de la reivindicación. Todos estos derechos son **erga omnes**, es decir que el Estado reconozca a una persona como propietario a través del Registro de la Propiedad, esa propiedad es oponible a todas las personas.

2.5 Que es la Tenencia de la Tierra

El término “tenencia” (tenure) proviene del feudalismo inglés. Después de la conquista de Inglaterra en 1066, los normados anularon todos los derechos existentes sobre la tierra y los reemplazaron con dotaciones otorgadas por la nueva monarquía. La palabra “tenencia” se deriva del término latino para “tener” o “poseer”. (Bruce, 2000, pág. 1)

La "tenencia de la tierra" se define como, según el Glosario de términos sobre asentamientos humanos. La ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra. Es el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos conforme a los cuales debe ejercerse y los derechos y obligaciones que generan. (Sánchez Luna, s.f.)

Podríamos agregar que “el concepto de mero usufructo es la posesión de un bien sin título ni documentación. Esto significa que la persona es propietaria del inmueble, pero no tiene seguridad jurídica que justifique su dominio” (Pérez Porto, 2016).

Es decir, la sociedad inventa un conjunto de reglas que regulan el comportamiento. Las reglas de tenencia definen cómo se asignan los derechos de propiedad de la tierra dentro de una sociedad, se define cómo se otorgan los derechos de uso de la tierra, los derechos de control y los derechos de transferencia, con las responsabilidades y limitaciones correspondientes. En otras palabras, el sistema de tenencia de la tierra determina quién puede usar qué recurso, por cuánto tiempo y bajo qué circunstancias. (FAO, 2003, pág. 1)

En general, los derechos de uso de la tierra suelen clasificarse según sean "formales" o "informales". Aquellos que son reconocidos por el estado y pueden ser protegidos por medios legales pueden ser considerados como derechos formales de propiedad. Los derechos de propiedad informal son a los que carecen de reconocimiento y protección oficial. En algunos casos, los derechos de propiedad informales son ilegales, es decir, violan la ley. Un ejemplo extremo es un ocupante ilegal que ocupa un lugar en violación de un aviso de desalojo. (FAO, 2003)

La tenencia de la tierra significa un conjunto de derechos que un individuo u organización tiene sobre ella. Si el poseedor tiene seguridad de tenencia, podrá utilizar la tierra de la mejor manera, obtener el máximo rendimiento y ejercer derechos frente a los no poseedores. (Cruz Méndez, 2012)

La tenencia de la tierra es la relación entre personas o grupos de personas con respecto a la tierra y otros recursos naturales. Esta relación puede ser definida por estatuto o derecho consuetudinario. La tenencia de la tierra es una institución porque es un conjunto de reglas inventadas por la sociedad para regular el comportamiento. Las reglas de tenencia de la tierra definen cómo se distribuyen los derechos sobre la tierra en la sociedad. Definen cómo se otorgan los derechos de uso, control y transferencia de tierras, junto con las responsabilidades y limitaciones. En resumen, el sistema de derechos de uso de la tierra estipula quién puede usar qué recursos de la tierra, durante cuánto tiempo y en qué condiciones. La seguridad de la tenencia se refiere a la certeza de que los derechos sobre la tierra de uno estarán protegidos. Las personas con tenencia insegura de la tierra

pueden enfrentar amenazas a sus derechos sobre la tierra por parte de otros con los mismos derechos, o incluso el desalojo y la pérdida de los derechos sobre la tierra. (boletinagrario.com, 2009)

En consecuencia, la tenencia le facultad a una persona en tener el corpus de la cosa que es el elemento material u objetivo, más no el animus domini de la cosa, que es el elemento intencional o subjetivo, es decir que el dominio se configura cuando la persona tiene la cosa y asume el rol de propietario de la cosa, por ejemplo; un arrendatario posee el corpus porque tiene el contacto físico de la cosa pero no tiene el animus domini porque reconoce al propietario que es el poseedor que tiene derecho de la cosa, razón por la cual, le paga del 1 al 5 de cada mes los cánones de arrendamiento. Por lo tanto, el tenedor carece del animus domini la ausencia de intención de poseer el dominio como suyo, la convicción de propiedad en el tenedor esta la diferencia cualitativa central entre propietario y tenedor.

3 METODOLOGÍA Y RESULTADOS

En este trabajo de investigación analizaremos las normas jurídicas que régimen el derecho de la propiedad, la tenencia y el procedimiento administrativo que debe tener una administración pública que consagren los principios de eficacia, eficiencia, calidad, transparencia y otras normas jurídicas que son esenciales en el poder público.

De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que se rige en el Ecuador por un conjunto de leyes que incluye la Constitución de la República y el Código Orgánico Administrativo, que reconoce y garantiza todas las formas los derechos de propiedad, asume compromisos sociales y ambientales, y asegura los derechos de tenencia de acuerdo con la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de los Trámites

Administrativos, deben establecerse determinadas normas o procedimientos para legalizar y formalizar estos asentamientos humanos a favor de personas propietarias de terrenos, bienes municipales, protegidos mediante leyes, decretos o reglamentos que autoricen su titularización.

En la Carta Magna está consagrado el derecho de propiedad, recogido en el artículo 66, numeral 26, este derecho fundamental podemos analizarlo de la siguiente manera:

Con función y responsabilidad social y ambiental, todas las formas de propiedad son garantizadas y reconocidas por las personas. La adopción de políticas públicas y otras medidas harán realidad el acceso efectivo a la propiedad. (Constitución de la República del Ecuador, 2009, págs. 21-23)

Por lo que se evidencia en este artículo, que nuestra Carta Magna reconoce y garantiza a todo ciudadano el derecho a la propiedad y le da un enfoque social y ambiental, además las instituciones públicas competentes adoptan medidas públicas como por ejemplo expropiar grandes extensiones de tierras que son importantes para dotar el derecho a la vivienda y que los ciudadanos tengan un bienestar común colectivo.

De esta manera, podemos analizar el artículo 596, del (COOTAD) manifiesta lo siguiente:

Los propietarios privados que residen en asentamientos humanos de facto en áreas urbanas pueden disfrutar de mayores beneficios si su gobierno local municipal o autónomo metropolitano declara sus tierras como sitio de utilidad pública e importancia social a través de una resolución legislativa. Al hacerlo, pueden recibir los servicios básicos y los propietarios pueden llegar a un entendimiento legal de su propiedad, adjudicándose sus respectivos lotes.

Para cumplir con los estándares de legalización de los asentamientos sociales en su localidad, cada gobierno descentralizado establecerá los criterios a través de una ordenanza. Estos criterios considerarán lo que hace que un asentamiento humano se consolide y otras definiciones requeridas. Estas reglas se basarán en las peculiaridades de sus respectivos territorios. (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 2018, pág. 175)

Arregui Barrero (2017) afirmo lo siguiente:

La expropiación es siempre una privación, un despojo, que reduce en todo o en parte el patrimonio de una persona, provocando al titular del derecho del bien o derecho un daño, un perjuicio o lesión económica, por lo que necesariamente se debe presentar la necesidad de que dicha afectación persiga una finalidad social o interés superior, colectivo, que sea la que motiva tal necesidad de afectación. (pág. 19)

En nuestra Carta Magna se determinaron ciertas garantías al debido proceso que todo ciudadano debe conocer y estar bien informados de las actuaciones de los servidores públicos o de las instituciones del Estado y que no se irrespeten estos derechos por parte de los administrados. En su artículo 76 numeral 1, de la Constitución de la Republica del Ecuador (2009) manifiesta lo siguiente:

En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes. (pág. 26)

Partiendo de este artículo, podemos decir que todo caso que se trate de un procedimiento administrativo o proceso judicial se deben reconocer las garantías básicas y principios

constitucionales relacionados al debido proceso y el derecho a la seguridad jurídica establecida en la misma Carta Magna en su artículo 82 donde se indica lo siguiente: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Constitución de la República del Ecuador, 2009, pág. 30).

Por esta razón, la institución al debido proceso y la seguridad jurídica en sede administrativa obliga a que todo funcionario público respete todo el ordenamiento jurídico, para que no se cometa las arbitrariedades o irregularidades en las instituciones públicas que asumen estas competencias. “Así mismo, obliga a que el Estado provea de normas jurídicas que no acarren a los particulares temor, inseguridad, dudas, confusiones, contradicciones u otro pensamiento negativo sobre la administración pública, y su actuación” (Méndez Álvarez, 2019, pág. 20).

Consecuentemente, estos procedimientos administrativos deben ser de mayor importancia tanto para la administración pública como para el administrado en resolver peticiones, reclamos y controversias administrativas que se presentan a diario en la administración pública, como lo determina el artículo 134 numeral 2 del Código Orgánico Administrativo (2018) manifiesta lo siguiente:

Los reclamos administrativos, las controversias que las personas puedan plantear ante las administraciones públicas y la actividad de la administración pública para la que no se prevea un procedimiento específico, se sustanciarán en procedimiento administrativo.

(pág. 27)

Este procedimiento forma parte de uno de los cuatro requisitos de validez que se encuentran contemplados en la norma 99 del, Código Orgánico Administrativo (2018) donde se

manifiesta: “Son requisitos de validez: 4 Procedimiento” (pág. 19), lo que se refiere es que todo acto administrativo para que sea válido el administrado debe cumplir con el procedimiento administrativo pertinente en cada institución pública.

El procedimiento administrativo se inicia de oficio de uno o más administrados o por decisión de la propia institución pública. Las partes que integran el procedimiento pueden ser una o más personas interesadas y la administración pública, la competencia y la dirección del procedimiento lo lleva la institución pública, tal como lo dispone el artículo 135 del, Código Orgánico Administrativo (2018) indica lo siguiente: “Le corresponde a la Administración Pública, la dirección del procedimiento administrativo en ejercicio de las competencias que se le atribuyen en el ordenamiento jurídico y en este Código” (pág. 27).

Además, toda institución pública que inicie un procedimiento administrativo debe notificar a los administrados involucrados dentro del proceso, para que sus derechos no puedan ser afectados y así evitar posibles nulidades en las decisiones que resuelva la administración pública.

Respecto de los principios que debe aplicarse en un procedimiento administrativo se debe tomar en cuenta en aplicar y garantizar el derecho al debido proceso previsto en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador como se mencionó en líneas anteriores. Por lo tanto, las normas constitucionales son de jerarquía superior y se encuentran consagrados de principios jurídicos que son importantes dentro de la actividad de la función administrativa, de los cuales mencionaremos; El principio de eficacia que se encuentra consagrado en el artículo 3 del, Código Orgánico Administrativo (2018) afirma: “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias” (pág. 02).

Lo que busca este principio es evitar los excesivos formalismos de procedimientos que impone la administración pública, y lo que causa es la disminución de las garantías de cada procedimiento, por lo que se debería mejorar la administración pública para obtener mejores resultados simplificando los trámites y garantizar el procedimiento acorde a las necesidades de cada administrado.

Otro principio importante es el principio de eficiencia donde indica lo siguiente en su artículo 4 del, Código Orgánico Administrativo (2018) afirma: “Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales” (pág. 02). Lo importante de este artículo es que se debe aplicar el debido proceso, la seguridad jurídica y que se cumpla la tutela efectiva de los administrados para garantizar sus derechos constitucionales y procesales.

El principio de calidad en su artículo 5 del, Código Orgánico Administrativo (2018) manifiesta lo siguiente: “Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos” (pág. 02).

Esta calidad administrativa se ve reflejado en la imagen de los servidores públicos, en la actitud, cortesía y esmero que dedica cada uno de ellos al realizar sus funciones y la dependencia de las entidades en relación con el control y satisfacción a los administrados. Por esta razón, se debe implementar nuevos modelos de calidad al servicio público, con la finalidad de obtener oportunos resultados completos, confiables y ahorros de recursos públicos.

El principio de transparencia en su artículo 12 del, Código Orgánico Administrativo (2018) afirma: “Las personas accederán a la información pública y de interés general, a los

registros, expedientes y archivos administrativos, en la forma prevista en este Código y la ley” (pág. 03). Este principio hace ilusión a que todos los administrados deben estar informados y asesorados respecto a los requisitos que asigne la administración pública, además que los administrados puedan acceder a los registros y archivos de cada trámite gestionada por cada institución del estado.

Otra norma importante que analizaremos a continuación es la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos que tiene como objeto la simplificación y optimización del servicio público para con los administrados con la finalidad de evitar trámites burocráticos de cada institución pública y garantizar los derechos de los ciudadanos.

El artículo 4 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos (2018) manifiesta lo siguiente:

Se entiende por trámite administrativo al conjunto de requisitos, actividades, diligencias, actuaciones y procedimientos que realizan las personas ante la Administración Pública o ésta de oficio, con el fin de cumplir una obligación, obtener un beneficio, servicio, resolución o respuesta a un asunto determinado. (pág. 04)

Todo trámite administrativo debe iniciar mediante una petición o requerimiento del usuario o administrado, anexando los requisitos necesarios que determine la ley para cada caso, con la finalidad de recibir un buen servicio de parte de la administración pública.

El artículo 5, numeral 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos (2018) manifiesta lo siguiente:

Sin perjuicio de los demás establecidos Constitución de la República y las leyes, las personas, la gestión de trámites administrativos, tienen siguientes derechos: 3. A abstenerse de presentar documentos o cumplir procedimientos que no se encuentren

debidamente establecidos en leyes, decretos, ordenanzas y demás normativa publicada en el Registro Oficial, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y, a cumplir requisitos distintos a los expresamente previstos en una norma legal para el ejercicio o reconocimiento de derechos y garantías. (pág. 04)

Esta norma le prohíbe a cualquier servidor público en solicitar al administrado cualquier requisito o documento adicional que no se encuentre en el procedimiento administrativo o regulado por alguna ley, decreto u ordenanza en el caso de la legalización de tierras de terrenos municipales.

El artículo 8, numeral 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos (2018) manifiesta lo siguiente:

La simplificación de trámites a cargo de las entidades reguladas por esta Ley deberá estar orientada a: 3. La reforma de los trámites de manera que permita la mejora de los procedimientos para su cumplimiento por parte de las y los administrados. (pág. 06)

Cada institución pública debe realizar y mejora la simplificación de los trámites administrativos para que estos procedimientos sean resueltos en el menor tiempo posible y garantizar el derecho a cada usuario para obtener una resolución justa, eficiente y eficaz de su petición o requerimiento administrativo, además deben crear sistemas informáticos que sean amigables para con los administradores y así optimizar los recursos de cada institución del estado.

3.1 Legislación comparada

3.1.1 Constitución Política de Colombia

Artículo 58. Acto Legislativo 01 de 1999, artículo 1. El artículo 58 de la Constitución Política, quedará así:

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

(Constitución Política de Colombia, 2016, págs. 27-28)

3.1.2 Constitución Política de Perú

Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad.

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley,

y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (Constitución Política del Perú, 1993, pág. 22)

3.1.3 Constitución Política de Chile

Artículo 19, en su numeral 24 de la Constitución Chilena manifiesta lo siguiente:

Diversos derechos de propiedad sobre diversos bienes tangibles o intangibles.

Sólo la ley puede regular la forma en que se adquiere, usa, disfruta y enajena la propiedad, y las limitaciones y obligaciones que se derivan de su función social.

Comprende todo lo necesario para el interés general del país, la seguridad nacional, la utilidad pública y la salud, y la protección del patrimonio ambientales.

Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.

A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado. La toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo

pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisionalmente por peritos en la forma que señale la ley. En caso de reclamo acerca de la procedencia de la expropiación, el juez podrá, con el mérito de los antecedentes que se invoquen, decretar la suspensión de la toma de posesión. (Constitución Política de la Republica de Chile, 2022, pág. 21)

3.1.4 Constitución Política de Argentina

Analizando el artículo 17 de la Carta magna de la Nación de Argentina podemos fundamentar los siguiente

A nadie se le debe quitar su propiedad, excepto por consecuencias legales, y la propiedad debe permanecer sagrada. La compensación siempre debe hacerse por adelantado si la expropiación para beneficio público se ajusta a la ley. Excepto por ley o sentencia, el individuo no está obligado a prestar servicio personal por las contribuciones a que se refiere el artículo 4, deber impuesto únicamente por el Congreso. Según la ley, la propiedad de un inventor o autor sobre la obra, descubrimiento o invención en exclusiva por el tiempo que la ley señale. El código penal argentino eliminó definitivamente el decomiso de bienes, imposibilitando que cualquier individuo o grupo armado haga cumplir obligaciones o solicitar apoyo. (Constitución de la Nación Argentina, 1994, pág. 03)

De las Constituciones de Colombia, Perú, Chile y Argentina analizando los artículos que se refieren al derecho a la propiedad, todas tiene un fin en común, que es el de usar, gozar y disponer de la propiedad dentro del marco jurídico dispuesto por la ley de cada país. Además,

que la propiedad cumple un rol fundamental en la función social y ambiental que debe tener cada Estado para sus habitantes.

3.2 Resultados

3.2.1 Competencia de la Dirección de Terrenos

La Dirección de Terrenos del Municipio de Guayaquil fue creada mediante sesión de ordinaria el 27 de octubre de 1992, para llevar un control adecuado de los terrenos que pertenecen al Municipio de Guayaquil, la misma se definió después con el Reglamento Orgánico Funcional vigente, en donde especifica la misión de la Dirección en su artículo 248:

Efectuar la titularización de asentamientos humanos consolidados ubicados en las zonas, urbanas, urbano marginales y rurales del cantón, mediante la titularización de la tenencia de la tierra de solares amparados en el ordenamiento jurídico existente para el efecto; así también, la coordinación de acciones para la atención de los requerimientos de los habitantes en las parroquias rurales del cantón. (Gaceta Oficial N° 35 Edición Especial, 2021, pág. 117)

Por esta razón, el Municipio De Guayaquil para resolver este problema de los asentamientos irregulares que existen en la ciudad de Guayaquil, ha realizado en coordinación con el Estado Central la creación de leyes, decretos leyes, ordenanzas que regulan la titularización de los asentamientos informales, que a continuación, los detallo en forma cronológica.

1. “Ordenanza (28 de Julio de 1994)” (La ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano-marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes, 1994).

2. “Ley 37: Registro Oficial N° 195” (Ley expropiatoria que faculta a la Muy Ilustre Municipio de Guayaquil, la legalización de la tenencia de la tierra en sectores urbano-marginales y rurales del cantón Guayaquil, 1997).
3. “Ley 88: Registro Oficial N° 183” (Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y el Triunfo, 2007).
4. “Gaceta Oficial N° 46” (Ordenanza especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal, 2016).
5. “Gaceta Oficial N° 54” (Reforma de la Ordenanza especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal, 2017).
6. “Gaceta Oficial N° 68” (Segunda Reforma a la Ordenanza especial y única de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal, 2017).
7. “Gaceta Oficial N° 80” (Tercera Reforma de la Ordenanza especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal, 2018).
8. “Gaceta Oficial N° 77” (Ordenanza que reglamenta la titularización de solares de propiedad municipal destinados a un fin distinto al habitacional y de los principios generales aplicables a todo proceso de titularización de inmuebles municipales, 2018).
9. “Gaceta Oficial N° 90” (Ordenanza de estímulo para la titularización de inmuebles municipales a favor de sus actuales poseionarios, 2018).
10. “Gaceta Oficial N° 93” (Reforma a la Ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial para canales abiertos para aguas lluvias, 2018).
11. “Gaceta Oficial N° 98” (Ordenanza especial de regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización, 2019).

12. “Gaceta Oficial 06” (Ordenanza que otorga facilidades a los poseionarios de inmuebles municipales en sectores sujetos a legalización y regularización en los procesos de titularización, 2019).

13. “Gaceta Oficial 09” (La Reforma a la Ordenanza que otorga facilidades a los poseionarios de inmuebles municipales en sectores sujetos a legalización y regularización en los procesos de titularización, 2019).

14. “Gaceta Oficial 30” (La Ordenanza especial de regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización, 2020).

15. “Gaceta Oficial 39” (Ordenanza que modifica los elementos temporal y material del requisito de posesión requerido para ser beneficiario de la adjudicación de bienes inmuebles municipales situados en sectores amparados por leyes, decretos legislativos y supremos u ordenanzas que facultan su titularización a favor de sus poseionarios, 2021).

Tanto en las zonas urbanas como rurales de Guayaquil, los reglamentos y las leyes supervisan la tenencia de la tierra y tienen como objetivo garantizar el reconocimiento de la propiedad, asegurar la economía alimentaria y ofrecer protección legal a las comunidades empobrecidas. Por lo tanto, el Municipio de Guayaquil otorga títulos de propiedad a cooperativas y propietarios de bajos ingresos que residen en estas áreas.

(Carpio Sandoval, 2018, pág. 41)

3.2.2 Procedimiento Administrativo del Departamento de Legalización de Tierras en trámites habitacionales.

El procedimiento que realiza actualmente la Jefatura de Legalización de Tierras adscrita a la Dirección de Terrenos no se encuentra regulado en ninguna norma o manual de procesos para

que el ciudadano pueda conocer las etapas o filtros que conlleva el trámite de titularización para la obtención del título de propiedad.

Actualmente, el proceso inicia con una encuesta socioeconómica en sitio, donde se registran los datos del poseionario de los predios municipales que se encuentran ubicados en los asentamientos humanos consolidados declarados de utilidad pública. Esa información es procesada para luego realizar las respectivas notificaciones de convocatoria pública para iniciar el proceso de legalización.

Una vez realizada las notificaciones a cada poseionario censado, el usuario deberá presentar, de manera presencial, los siguientes requisitos:

1. Solicitud de Legalización o Regularización.
2. Cédula y certificado de votación propia y del cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
3. Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad de Guayaquil de no poseer bienes inmuebles y del cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
4. Declaración Juramentada de no poseer bienes inmuebles en la provincia del Guayas, cuando se trate de las cooperativas establecidas en la reforma de la Ley 88.
5. Cesión de Derechos de Posesión, otorgada por la persona censada al nuevo poseionario (cuando aplique) o posesión efectiva, según sea el caso.

La intervención del poseionario es crucial porque de ello depende el impulso del trámite al llevar los requisitos que se encuentran reglados en las ordenanzas que más adelante mencionaré. Una vez cumplido con las formalidades del caso, se procesa y se revisa la información ingresada por el interesado, razón por la cual, se genera un expediente

administrativo con los datos del peticionario para luego generar los valores por concepto de titularización hasta por el plazo fijado en las respectivas ordenanzas.

Una vez cancelado el respectivo trámite administrativo, se realiza la elaboración de la Adjudicación Municipal donde se detalla; el nombre completo del beneficiario, número de cédula de ciudadanía, código catastral y área del solar, además se adjunta un levantamiento topográfico donde se identifican los linderos y dimensiones del predio a titularizar.

Al momento de emitir la correspondiente adjudicación, la Dirección de Terrenos incorpora en la misma la aceptación anticipada por parte del GAD Municipal de Guayaquil a la eventual solicitud de extinción de patrimonio familiar, que pudiere realizar el adjudicatario o sus sucesores en derecho. Dicha aceptación surtirá efecto únicamente cuando haya transcurrido el plazo de la prohibición de enajenar de 10 años contados a partir de la fecha de la inscripción de la adjudicación, prohibición de enajenar que se levantará en el acto, sin más trámite que por el transcurso del tiempo.

Las adjudicaciones Municipales que han pasado por un proceso de calificación y aprobación por la entidad Municipal se inscribirán en el Registro de la Propiedad para darles un valor jurídico en el tiempo. Los cobros que se generen por concepto de inscripción serán cobrados por la Dirección Financiera al beneficiario dentro de los impuestos prediales generados al siguiente año de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para finalizar este trámite administrativo, se realiza una convocatoria pública, para la entrega de los títulos de propiedad a los beneficiarios de las diferentes cooperativas urbano-marginales del Cantón Guayaquil.

A continuación, voy a realizar de forma ilustrativa el procedimiento actual que ejecuta la Dirección de Terrenos para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el área de la Jefatura de Legalización de tierras y las ordenanzas que regula dicho trámite administrativo.

Tabla 1

Procedimiento para legalizar un terreno municipal habitacional.

PROCEDIMIENTO	BASE LEGAL		
Encuesta Socioeconómica	Ordenanza (28 de Julio de 1994) (La ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano-marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes, 1994)	Ley 37 Registro Oficial N° 195 (17-11-1997) Ley 88 Registro Oficial No. 183. (3-10-2007)	Gaceta 46 (15-07-2016)
Requisitos de legalización	Ordenanza (28 de Julio de 1994) (La ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano-marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes, 1994)	Ley 37 Registro Oficial N° 195 (17-11-1997) Ley 88 Registro Oficial No. 183. (3-10-2007)	Gaceta 90 (14-09-2018) Gaceta 39 (04-11-2021)

Certificado de Adjudicación	<p>Ordenanza (28 de Julio de 1994) (La ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano-marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes, 1994)</p>	<p>Ley 37 Registro Oficial N° 195 (17-11-1997) Ley 88 Registro Oficial No. 183. (3-10-2007)</p>	<p>Gaceta 90 (14-09-2018)</p>	
Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar	<p>Ordenanza (28 de Julio de 1994) (La ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano-marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes, 1994)</p>	<p>Ley 37 Registro Oficial N° 195 (17-11-1997) Ley 88 Registro Oficial No. 183. (3-10-2007)</p>	<p>Gaceta 68 (13-09-2017)</p>	<p>Gaceta 30 (30-12-2020)</p>

3.3 Resultado de las encuestas

Se estableció la necesidad de conocer los criterios de los nueve Analistas de la Dirección de Terrenos que atienden al usuario en la Dirección de Terrenos, respecto al tema de investigación, para lo cual, se realizó algunas encuestas.

Primera pregunta

¿Conoce usted, alguna Ordenanza Municipal o Manual que indique el procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el Cantón Guayaquil?

Tabla 1

Primera pregunta

INDICADORES	ANALISTA	PORCENTAJE
SI	0	0%
NO	9	100%
TOTAL	9	100%

Nota. Fuente: Analistas de la Dirección de Terrenos



Segunda pregunta

¿Usted conoce, las Ordenanza Municipales que facultan la legalización de los terrenos municipales con fin habitacional en el Cantón Guayaquil?

Tabla 2

Segunda pregunta

INDICADORES	ANALISTA	PORCENTAJE
SI	6	67%
NO	3	33%
TOTAL	9	100%

Nota. Fuente: Analistas de la Dirección de Terrenos



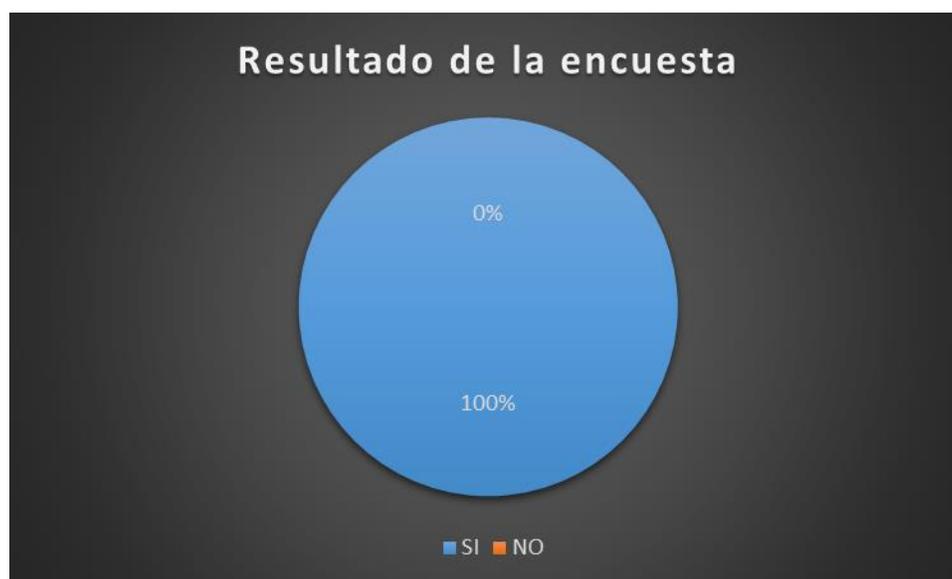
Tercera pregunta

¿Cree usted, que la legalización de un terreno municipal con fin habitacional debe tener un procedimiento administrativo para un control de cada trámite?

Tabla 3*Tercera pregunta*

INDICADORES	ANALISTA	PORCENTAJE
SI	9	100%
NO	0	0%
TOTAL	9	100%

Nota. Fuente: Analistas de la Dirección de Terrenos



Cuarta pregunta

¿Considera usted, que el procedimiento administrativo debe contener los pasos o etapas para legalizar un terreno municipal con fin habitacional, para si evitar inseguridad, dudas, confusiones, y contradicciones durante el proceso de legalización de tierras?

Tabla 4

Cuarta pregunta

INDICADORES	ANALISTA	PORCENTAJE
SI	9	100%
NO	0	0%
TOTAL	9	100%

Nota. Fuente: Analistas de la Dirección de Terrenos

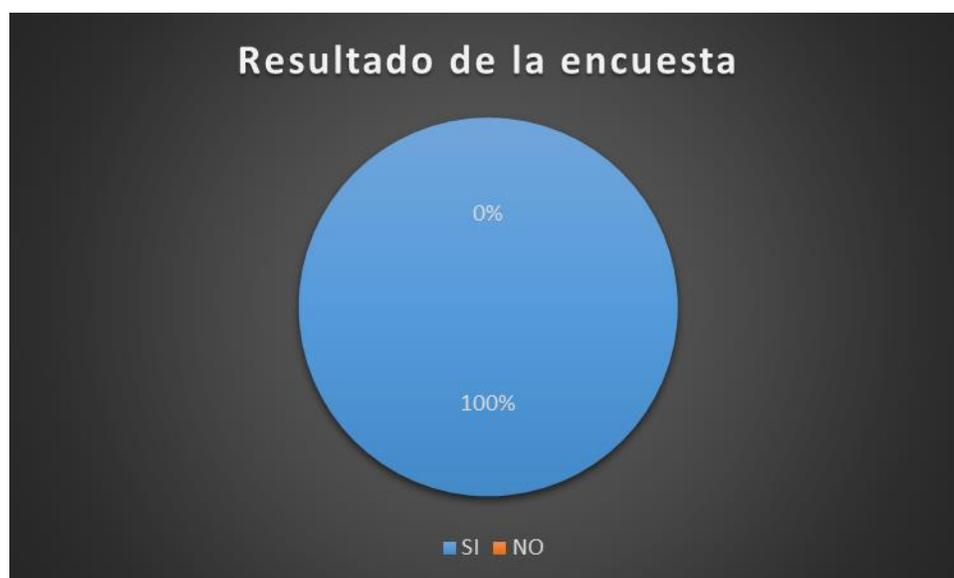
**Quinta pregunta**

¿Estaría de acuerdo que se realice una propuesta de Ordenanza Municipal para incluir un procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el cantón Guayaquil, a fin de garantizar al usuario el debido proceso?

Tabla 5*Quinta pregunta*

INDICADORES	ANALISTA	PORCENTAJE
SI	9	100%
NO	0	0%
TOTAL	9	100%

Nota. Fuente: Analistas de la Dirección de Terrenos



4 DISCUSIÓN Y PROPUESTA

Este capítulo presenta la interpretación y análisis de resultados de las respuestas proporcionadas por los criterios de los nueve Analistas de la Dirección de Terrenos que atienden al usuario en la Dirección de Terrenos. Asimismo, se realizará de manera empírica de acuerdo con cada objetivo específico. De igual forma en este capítulo también se incluye la propuesta a la ordenanza que establece el manual de procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en Guayaquil.

Primera pregunta

¿Conoce usted, alguna Ordenanza Municipal o Manual que indique el procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el Cantón Guayaquil?

Interpretación:

De acuerdo con el primer gráfico, se observa que, el universo de nueve analistas encuestados, que equivale el cien por ciento, manifestó que no conocen ninguna Ordenanza Municipal o Manual de procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el Cantón Guayaquil.

Análisis:

Con estos resultados, se puede llegar a la conclusión, que los nueve analistas de la Dirección de Terrenos no conocen ningún procedimiento actual que se encuentre en alguna Ordenanza Municipal o Manual de procedimiento, pero en la práctica los funcionarios públicos realizan la legalización de forma autónoma sin que ninguna norma avale cada actividad o control de cada trámite que realizan hasta la culminación de este.

Segunda pregunta

¿Usted conoce, las Ordenanza Municipales que facultan la legalización de los terrenos municipales con fin habitacional en el Cantón Guayaquil?

Interpretación:

De acuerdo con el segundo gráfico, se observa que, el universo de nueve analistas encuestados, seis analistas que equivalen el sesenta y siete por ciento, manifestaron conocer las Ordenanza Municipales que faculta la legalización de los terrenos municipales con fin habitacional en el Cantón Guayaquil. Y tres analistas que equivalen el treinta y tres por ciento, expresaron no conocer las Ordenanza Municipales que faculta la legalización de los terrenos municipales con fin habitacional en el Cantón Guayaquil.

Análisis:

Con estos resultados, se puede llegar a la conclusión, que la Dirección de Terrenos debe potenciar en programas de difusión informativa, capacitaciones o talleres de conocimiento para los analistas de terrenos y brindar de esta manera un excelente servicio público.

Tercera pregunta

Cree usted, ¿que la legalización de un terreno municipal con fin habitacional debe tener un procedimiento administrativo para un control de cada trámite?

Interpretación:

De acuerdo con el tercer gráfico, se observa que, el universo de nueve analistas encuestados, que equivale el cien por ciento, manifestó que la legalización de terrenos municipales con fin habitacional en el Cantón Guayaquil debería tener un procedimiento administrativo para llevar un control de cada trámite.

Análisis:

Con estos resultados, se puede llegar a la conclusión, que los nueve analistas de la Dirección de Terrenos están de acuerdo que exista un procedimiento administrativo en alguna Ordenanza Municipal o Manual, para controlar los plazos y términos de cada trámite, desde su inicio hasta la finalización de este.

Cuarta pregunta

¿Considera usted, que el procedimiento administrativo debe contener los pasos o etapas para legalizar un terreno municipal con fin habitacional, para si evitar inseguridad, dudas, confusiones, y contradicciones durante el proceso de legalización de tierras?

Interpretación:

De acuerdo con el cuarto gráfico, se observa que, el universo de nueve analistas encuestados, que equivale el cien por ciento, manifestó que es fundamental tener un procedimiento administrativo donde se indique los pasos o etapas de la legalización y así evitar controversias o confusiones al momento de legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el Cantón Guayaquil.

Análisis:

Con estos resultados, se puede llegar a la conclusión, que los nueve analistas de la Dirección de Terrenos están de acuerdo que el procedimiento administrativo debe contener las etapas o pasos a seguir para la legalización de cada trámite de legalización de tierras y así evitar el abuso de cada institución pública, y cumplir con el derecho al debido proceso y la seguridad jurídica que tiene cada administrado al momento de solicitar cualquier petición.

Quinta pregunta

¿Estaría de acuerdo que se realice una propuesta de Ordenanza Municipal para incluir un procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el cantón Guayaquil, a fin de garantizar al usuario el debido proceso?

Interpretación:

De acuerdo con el quinto gráfico, se observa que, el universo de nueve analistas encuestados, que equivale el cien por ciento, manifestó de manera positiva en realizar una propuesta de Ordenanza Municipal que establece el manual de procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el cantón Guayaquil.

Análisis:

Con estos resultados, se puede llegar a la conclusión, que los nueve analistas de la Dirección de Terrenos están de acuerdo en la propuesta de Ordenanza Municipal que establece el manual de procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el cantón Guayaquil, de esta manera el administrado cuando solicite la legalización de su terreno, la Dirección de Terrenos se regirá a cabalidad el debido procedimiento administrativo para evitar demoras en cada trámite en su resolución y reducir los tiempos de respuesta y evitar las ambigüedades, contradicciones, y el abuso de poder público que tiene cada administración del estado a razón de sus competencias.

Como consecuencia, del resultado de estas cinco preguntas se llega a la conclusión, que los analistas de la Dirección de Terrenos inician un proceso de legalización mediante la costumbre, que no existe una ordenanza que regule cada etapa o procedimiento de titularización, razón por la cual, el proceso actual es muy ambiguo y causa confusión entre los propios analistas y malestar en los administrados al recibir un servicio de pésima calidad.

A continuación, podemos mencionar que uno de los objetivos específicos relacionados a este tema de investigación, es la tenencia de tierras, que faculta al poseionario un poder de hecho sobre el inmueble, más no una calidad de dueño absoluto de la propiedad, como por ejemplo; la Dirección de Terrenos cuando realiza el proceso de legalización, comienza con el censo socio económico de cada terreno para verificar y comprobar si habita el poseionario en el predio, este censo le faculta al ciudadano la calidad de poseionario de hecho más no de derecho.

Otro objetivo específico relacionado a este tema de investigación, es el derecho a la propiedad, facultad al ciudadano la potestad de usar, gozar y disponer del bien inmueble, una vez que, este conste inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, como por ejemplo; la Dirección de Terrenos, al momento de entregar un título de propiedad a una persona que ha cumplido con todo el trámite de legalización, verifica que este se encuentre inscrito en el Registrador de la Propiedad, porque es la única entidad del Estado que le faculta la calidad de propietario de un bien inmueble.

Sobre las diferentes legislaciones de Perú, Colombia, Chile y Argentina que fueron examinadas a lo largo de este trabajo investigativo no se pudo establecer un procedimiento de legalización de tierras municipales en cada país, pero si se determinó que cada país garantiza el derecho a la propiedad, establecido en cada constitución y ley de cada país.

Finalmente se puede manifestar, que el proceso actual de la Dirección de Terrenos es muy ambiguo y causa confusión entre los propios analistas y malestar en cada administrado al recibir un servicio de pésima calidad, por el simple hecho de no existir una ordenanza que regule cada etapa o procedimiento de titularización. Es por esta razón, que presento mi propuesta, de una ordenanza que establece el manual de procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional en el Cantón Guayaquil

EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

QUE, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 establece en su último párrafo que los gobiernos autónomos municipales dictarán decretos de Estado en el ámbito de su competencia y dentro de sus territorios;

QUE, el 7 de agosto de 1994 entró en vigor la “Ordenanza que regula la entrega de terrenos situados en los sectores urbanos marginales de la ciudad de Guayaquil” (1994);

QUE, con fecha 3 de octubre de 2007 se publica en el Registro Oficial No. 183 la Ley 2007-88 “Ley a favor de la legalización de los derechos de uso de la tierra para los residentes y propietarios dentro del territorio de Guayaquil, Samborondón y El Triunfo”;

QUE, en el Registro Oficial No. 359 del 10 de enero de 2011 consta publicada la Ley Reformativa a la Ley referida en el Considerando anterior; también consta publicada en el Registro Oficial No. 105 del 21 de octubre del 2013, una segunda reforma a la citada Ley, estableciendo determinados condicionantes para efecto de la adjudicación o venta de los terrenos expropiados ubicados en los sectores señalados en tal reforma;

QUE, el artículo 26, artículo 66 de la Carta Magna del Ecuador reconoce y garantiza los derechos de propiedad en todas sus formas, funciones y compromisos sociales ambientales y necesarios para la adopción de políticas públicas;

QUE, el Estado garantizará en todos sus niveles de gobierno el derecho a una vivienda digna;

QUE, de conformidad del artículo 596 del COOTAD los gobiernos metropolitanos o municipales pueden regular el suelo urbano asentado de hecho y la expansión urbana de propietarios privados mediante la declaración de propiedades de utilidad pública. Los servicios

básicos se prestan a los asentamientos informales ocupados y la situación jurídica de cada poseedor se determina mediante resolución legislada;

QUE, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, brindar agilidad y eficiencia en los procesos administrativos de legalización y regularización en los diferentes sectores descritos en los Decretos Leyes, Leyes Expropiatorias (Ley 37, 88 y Ley Reformativa a la Ley 88), Decretos Supremos y Ordenanzas; y

QUE, la práctica de la titularización genera muchas veces dudas que necesitan ser clarificadas a través de un cuerpo normativo.

QUE, el Art. 3 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos señala lo siguiente: “Principios. - Además de los principios establecidos en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes;

QUE, el Art. 8 de la Ley *Ibidem* establece: “De las políticas para la simplificación de trámites. - La simplificación de trámites a cargo de las entidades reguladas por esta Ley deberá estar orientada a: 1. La supresión de trámites prescindibles que generen cargas innecesarias para las y los administrados, que incrementen el costo operacional de la Administración Pública, que hagan menos eficiente su funcionamiento o que propicien conductas deshonestas. (...) 3. La reforma de los trámites de manera que permita la mejora de los procedimientos para su cumplimiento por parte de las y los administrados. (...)”;

En ejercicio de la facultad legislativa que otorga el artículo 240 de nuestra Constitución Política del Ecuador, en conformidad con los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:**LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL MANUAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LEGALIZAR UN TERRENO MUNICIPAL CON FIN HABITACIONAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL**

Art.1.- El Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto establecer las políticas, normas, lineamientos y procedimientos administrativos para regularizar aquellos asentamientos humanos definidos en el Cantón Guayaquil.

Art. 2.- El Ámbito. - Todo proceso de titularización, sea legalización o regularización, y respecto de cualquier tipo de inmueble, con fin habitacional, emitirá la correspondiente adjudicación a favor de la persona que a la época del censo o recenso aparezca poseyendo o habitando el inmueble objeto de titularización.

Art. 3.- Ingresar requisitos para el trámite. - El solicitante debe ingresar la solicitud ya sea presencial o virtual junto con los requisitos de ley a través de la ventanilla universal y está será dirigida a la Dirección de Terrenos para su atención.

La máxima autoridad o su delegado, una vez que cuente con el informe favorable dispondrá a la Dirección de Terrenos para el inicio del trámite de regularización o legalización.

Art. 4.- Validar la información y documentación ingresada. – El analista de la Dirección de Terrenos revisará la documentación e información ingresada cumpla con lo establecido en la norma aplicable.

El funcionario encargado del trámite elabora el oficio, gestionado su aprobación y remitirá al posesionario, vía correo electrónico o por el SGTM (respuesta al trámite).

Art. 5.- Término para subsanar documentación. - Si el solicitante no cumple con las disposiciones del artículo precedente el analista de la Dirección de Terrenos debe realizar un oficio de subsanación notificando al posesionario vía correo electrónico o por el Sistema de Gestión de Trámite Municipal (SGTM).

El término para subsanar es de 10 días de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Art. 6.- Elaborar notificación de archivo del trámite. - Si el posesionario no subsana la o las observaciones, ya sea porque venció el término establecido para su presentación o porque la información y/o documentación no fue correctamente subsanada, procede a archivar el trámite y lo registra en el SGTM para la notificación respectiva.

Art. 7.- Aprobar en sistema y seleccionar la forma de pago. - Una vez verificado que el posesionario del predio a legalizar o regularizar fue censado, que su predio no se encuentra afectado, que no presenta ningún litigio y que están completos los requisitos presentados, procede con la aprobación del trámite y seleccionar la forma de pago en el sistema de legalización.

El analista de la Dirección de Terrenos remitirá al posesionario, vía correo electrónico o por el SGTM (respuesta al trámite), la solicitud de asentamiento que contiene el número del expediente; adicionalmente, le indica el valor a cancelar y el proceso que debe seguir.

Art. 8.- Cancelar el valor del terreno al contado o mediante convenio de pago. - El solicitante debe acercarse a cualquier de las cajas recaudadora y cancelar de acuerdo con la forma de pago que haya escogido (al contado o mediante convenio de pago).

En caso de haber optado por el convenio de pago, deberá cancelar únicamente la cuota inicial fijada. Luego deberá acercarse a la ventanilla de legalización asignada para que seleccione

el plazo que desea cancelar y le generen el convenio y el cronograma de pago, y finalmente lo firme.

Art. 9.- Emitir los certificados y la resolución. - El analista de la Dirección de Terrenos procede a emitir el certificado de resolución de adjudicación de terreno municipal y la hoja del levantamiento topográfico.

El analista de la Dirección de Terrenos remite el expediente con el respectivo certificado de adjudicación y la hoja del levantamiento topográfico al área de Topografía para que proceda a dibujar los linderos y mensuras que constan en el referido documento.

El dibujante procede a dibujar en la hoja “Levantamiento Topográfico” y envía al jefe del área técnica para que revise, firme y remita al jefe encargado de la de Legalización y Regularización de Tierras a fin de continuar con el proceso.

El término para realizar este procedimiento es de diez días desde la emisión del certificado de adjudicación.

Art.- 10.- Revisión del expediente. – El jefe encargado de la Legalización y Regularización de Tierras dispone al analista encargado la revisión del expediente.

De encontrarse inconsistencias en la confrontación con los datos que constan en el certificado de avalúos, deberán solicitar a la Dirección encargada del catastro, la actualización en el sistema.

En caso de estar correcta la información deberá certificar que cumple con todos los documentos exigidos por la Ley y la Ordenanza que regula la legalización o regularización de tierras.

El término para realizar este procedimiento es de diez días y serán contados desde la entrega del expediente por parte del área de Topografía.

Art. 11.- Firmar y remitir. – El delegado autorizado por el Director de Terrenos es quien firmará el certificado de adjudicación y la hoja del levantamiento topográfico.

El analista encargado del trámite remitirá mediante un oficio a la Dirección encargada del catastro, la resolución de adjudicación y el levantamiento topográfico para el proceso de codificación del predio, el plazo para devolver el instrumento público a la Dirección de Terrenos es de quince días desde que tuvo conocimiento.

Art. 12.- Trasladar a Secretaría Municipal. – El analista encargado de la Dirección de Terrenos trasladará a la Secretaría Municipal mediante un oficio en el que se anexará el certificado de resolución de adjudicación para la correspondiente firma y sello de la Secretaría Municipal.

El plazo para devolver el certificado de adjudicación es de quince días a la Dirección encargada de la titularización de tierras y se contará desde la fecha que tuvo conocimiento.

Art. 13.- Inscripción de Adjudicación en el Registro de la Propiedad. - El analista encargado de la Dirección de Terrenos remitirá el Certificado de Adjudicación al Registro de la Propiedad para su inscripción.

El término para solicitar el proceso de inscripción del certificado de adjudicación es de tres días.

Art. 14.- Preparar el Título de Adjudicación. - Una vez inscrito el certificado de adjudicación, preparará el título de Adjudicación en el cual constará:

- 1) El Certificado de Adjudicación.
- 2) Levantamiento topográfico (original).
- 3) Convenio o Comprobante de Pago.

El resto de la información del expediente se archivará. Se archivará copia de la adjudicación y del levantamiento topográfico.

Previamente el Director encargado de la titularización de tierras y el(la) alcalde(sa) coordinarán la fecha de entrega de las notificaciones y de los títulos. Para ello el jefe encargado de la Legalización y el jefe de Topografía elaborarán el cronograma de entrega pública.

Art. 15.- Notificación por entrega pública. - Los analistas encargados de la Legalización emitirán las notificaciones en el sistema, en donde se indicará la fecha, la hora y el lugar de la entrega pública. Así mismo emitirán el acta de entrega o recepción de títulos.

Art. 16.- Entrega pública. - El día programado el(la) alcalde(sa) junto al personal de la Dirección encargada de la titularización de tierras realizarán la entrega pública de los títulos a los beneficiarios.

Art. 17.- Archivo y digitalización. - La documentación de cada proceso deberá ser digitalizada y almacenada por el analista encargado de la Legalización en el sistema de archivo de la Dirección, incluido el certificado de adjudicación inscrito en el Registro de la Propiedad, así como, el acta de entrega o recepción del título de Adjudicación debidamente formalizado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos sobre los que versa este cuerpo jurídico, que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión con la normativa vigente al momento de su inicio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese toda norma y disposición municipal de igual o inferior jerarquía que se le oponga expresamente.

La presente Ordenanza Municipal entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio de Guayaquil.

CONCLUSIONES

Durante este proceso investigativo se puede concluir que se ha cumplido con el objetivo general que es analizar las etapas administrativas que tiene la Dirección de Terrenos para legalizar un terreno municipal en Guayaquil y proponer las reformas en la Ordenanza Municipal que regule el procedimiento administrativo.

Dentro de las diferentes leyes y ordenanzas creadas que regulan la legalización de terrenos se pudo determinar que existen varias normas que regulan el procedimiento, pero estas normas se encuentran dispersas por una serie de ordenanzas creadas para el efecto, por lo tanto, causan una confusión al servidor público y al administrado al momento de iniciar el trámite de legalización.

Por esta razón, se crea la necesidad de realizar una reforma en la Ordenanza Municipal donde se establezca en un solo cuerpo normativo las etapas del procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional, respetando todos los derechos y garantías básicas que tiene el administrado frente a la institución administrativa.

Además, se cumplió como uno de los objetivos específicos sobre el derecho de propiedad que establece una relación de legalidad jurídica con el Estado y el ciudadano, una vez que la propiedad de este último es inscrita y reconocida por el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, con la finalidad que el propietario pueda usar, gozar y disponer del bien inmueble.

En cambio, para la tenencia de la tierra se los reconoce como poseionarios de un terreno municipal quienes no gozan de legitimidad, ni de seguridad jurídica hasta que el Estado los reconozca como propietarios una vez que le haya entregado todas las herramientas necesarias para regular su posesión.

Respecto de las diferentes constituciones que fueron analizadas a lo largo de este trabajo investigativo se determinó que la legislación de Perú, Colombia, Perú, Chile y Argentina garantizan el derecho de la propiedad de cada persona con la finalidad de usar, gozar y disponer del bien inmueble dentro de los límites de cada ley y la constitución de cada país.

Por lo que, se concluye sin perjuicio de nuestra Constitución, las leyes y las ordenanzas que regulan el derecho de la propiedad y la legalización de terrenos municipales, el Gobierno Autónomo Descentralizado deberá ofrecer un servicio de calidad, que satisfagan las necesidades los administrados o ciudadanos cuando soliciten sus requerimientos, peticiones o quejas a la administración pública, así como también de garantizar el derecho de precautar el trámite de titularización o procedimiento del mismo.

RECOMENDACIONES

Podemos recomendar en este trabajo de investigación que se conozca la importancia y los beneficios que obtiene el beneficiario en legalizar su terreno, registrarlo y catastrarlo.

También que se conozca a fondo el procedimiento legal para legalizar un terreno municipal con fin habitacional y poder adquirir la propiedad. Además de trasladar el servicio de legalización de las tierras tanto de solares urbanos o rurales que viven en sitios lejanos de Guayaquil, a través de unidades móviles.

Avanzar con los trámites de legalización con mayor celeridad, mediante un plan veinte expedientes semanales en los procesos de titularización tanto de solares urbanos como rurales.

Acelerar los procedimientos de adjudicación, identificando las trabas burocráticas que existen en la actualidad para que permitan mejorar las operaciones tecnológicas, capacitar continuamente al capital humano en los servicios municipales e incrementar los recursos financieros para mejorar la infraestructura física del establecimiento para brindar un excelente servicio al administrado.

Coordinar el intercambio de la base de datos con las diferentes Direcciones Municipales involucradas en el proceso de legalización de tierras. Garantizar el acceso a la información mediante un sistema interinstitucional por parte de las diferentes entidades de gobierno a nivel nacional y los particulares. Proteger la información generada y procesada por el trámite de titularización de tierras.

Aplicar los estándares de indicadores de calidad determinados para la elaboración y prestación del servicio en el campo de la legalización.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Andrade Mayorga, S. (Noviembre de 2016). Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana. Quito, Pichincha, Ecuador.

Arregui Barrero, S. (Marzo de 2017). La vulneración del derecho a la propiedad privada en contraste a la facultad estatal de expropiación, en referencia al justo precio. Quito.

boletinagrario.com. (2009). Obtenido de Derecho a la tenencia de la tierra:

<https://boletinagrario.com/ap-6,derecho+a+la+tenencia+de+la+tierra,4853.html>

Bruce, J. (2000). Conceptos sobre tenencia de la tierra. *TENURE BRIEF*.

Capella, F. (s.f.). *intelib.com*. Obtenido de Inteligencia y Libertad:

https://web.archive.org/web/20081016051534/http://www.intelib.com/Derecho_de_propiedad.htm

Carpio Sandoval, J. (Enero de 2018). *Proceso administrativo del Municipio de Guayaquil respecto a conflictos de particulares en terrenos municipales*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Catillo Ortega, V. (03 de 2019). *El Derecho de Propiedad - Adquisición, Protección y Efectos*.

Obtenido de [http://ipra-cinder.info/wp-](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf)

[content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf)

Código Orgánico Administrativo. (2018). Quito.

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. (2018). Quito:

Corporación de Estudios y Publicaciones.

Comisión Nacional de los Derecho Humanos. (2018). Obtenido de Derecho a la Propiedad:

<https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/derecho-la-propiedad>

Constitución de la Nación Argentina. (1994). Santa Fe.

Constitución de la República del Ecuador. (2009). Quito.

Constitución Política de Colombia. (2016). Bogotá.

Constitución Política de la Republica de Chile. (2022). Santiago.

Constitución Política del Perú. (1993). Lima.

Cruz Méndez, A. (28 de febrero de 2012). *monografías*. Obtenido de La tenencia de la tierra:

<https://www.monografias.com/trabajos91/tenencia-tierra/tenencia-tierra2>

FAO. (2003). *Tenencia de la Tierra y Desarrollo Rural*. Roma.

Gaceta Oficial N° 35 Edición Especial. (08 de Julio de 2021). *Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.

La Ordenanza especial de regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización. (30 de diciembre de 2020). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

La ordenanza que reglamenta la enajenación de terrenos ubicados en los sectores urbano-marginales de la ciudad de Guayaquil, amparados por decretos leyes. (28 de julio de 1994). Guayaquil, Ecuador.

La Reforma a la Ordenanza que otorga facilidades a los poseionarios de inmuebles municipales en sectores sujetos a legalización y regularización en los procesos de titularización. (29 de noviembre de 2019). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Lasarte, C. (2009). *Propiedad y Derechos Reales de Goce*. Madrid: Marcial Pons.

Ley de legalización de la tenencia de tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y el Triunfo. (03 de octubre de 2007). Quito, Ecuador.

Ley expropiatoria que faculta a la Muy Ilustre Municipio de Guayaquil, la legalización de la tenencia de la tierra en sectores urbano-marginales y rurales del cantón Guayaquil. (17 de noviembre de 1997). *Ley 37*. Quito, Ecuador.

Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. (2018). Quito.

Méndez Álvarez, Á. J. (2019). Importancia de implementar un proceso administrativo único para la administración pública. Quito.

Montalvo Ortega, R. (2010). *El dominio y modos de adquirir*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ordenanza de estímulo para la titularización de inmuebles municipales a favor de sus actuales poseedores. (14 de septiembre de 2018). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Ordenanza especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal. (15 de julio de 2016). Guayaquil, Ecuador.

Ordenanza especial de regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización. (27 de febrero de 2019). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Ordenanza que otorga facilidades a los poseedores de inmuebles municipales en sectores sujetos a legalización y regularización en los procesos de titularización. (28 de agosto de 2019). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Ordenanza que reglamenta la titularización de solares de propiedad municipal destinados a un fin distinto al habitacional y de los principios generales aplicables a todo proceso de titularización de inmuebles municipales. (19 de enero de 2018). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Pérez Porto, J. (2016). *Definición.de*. Obtenido de Tenencia: <https://definicion.de/tenencia/>

Reforma a la Ordenanza de servidumbre y cesión gratuita de terrenos para alcantarillado sanitario y pluvial para canales abiertos para aguas lluvias. (26 de noviembre de 2018).

Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Reforma de la Ordenanza especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal. (24 de enero de 2017). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Sánchez Luna, G. (s.f.). *revistas.juridicas.unam*. Obtenido de Algunas notas en relación con la tenencia de la tierra en México: <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3392/3948>

Segunda Reforma a la Ordenanza especial y única de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal. (13 de Septiembre de 2017). Guayaquil, Guayas, Ecuador.

Tercera Reforma de la Ordenanza especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal. (07 de marzo de 2018). Guayaquil, Guayas, Ecuador.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, José Alberto Carpio Sandoval, con C.C: 0922684949 autor del trabajo de titulación:
Las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y Propuesta de Reforma a la Ordenanza Municipal, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL** 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 graduación 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 graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 21 de septiembre de 2023

f. _____

José Alberto Carpio Sandoval
C.C: 0922684949

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y Propuesta de Reforma a la Ordenanza Municipal		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	José Alberto Carpio Sandoval		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Obando Freire, Francisco Pérez Puig-Mir de Wright, Nuria De La Pared Darquea, Johnny		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Procesal		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Procesal		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	21 de septiembre de 2023	No. DE PÁGINAS:	63
ÁREAS TEMÁTICAS:	Ordenanzas Municipal, Derecho Procesal		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Propiedad, Tenencia, Proceso, Administrado		

RESUMEN/ABSTRACT El estudio de la presente tesis tiene como objetivo general determinar las etapas administrativas de la legalización de terrenos municipales en Guayaquil y propuesta de reforma a la ordenanza municipal, considerando la importancia que debe tener el administrado en conocer cada etapa del proceso de titularización y que se resuelva de una manera más ágil para evitar futuros trámites burocráticos que tiene cada institución pública. Así mismo, la metodología empleada en este trabajo de investigación fueron las encuestas y la recopilación de conceptos básicos al derecho a la propiedad y a la tenencia de tierras, que se encuentran reguladas en nuestra normativa vigente como son: La Constitución del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), La Ley Expropiatoria N° 37, La Ley Expropiatoria N° 88, Las Ordenanzas y Decretos Leyes, que sirven de base para el trámite de legalización de tierras. En relación con los resultados se pudo determinar que los formalismos de procedimientos que impone la administración pública son excesivos, y lo que causa es la disminución de las garantías de cada procedimiento, por lo que la administración pública debería mejorar para obtener mejores resultados simplificando los trámites y garantizar el procedimiento de cada administrado. Finalmente, se crea la necesidad de realizar una reforma en la Ordenanza Municipal donde se establezca en un solo cuerpo normativo las etapas del procedimiento administrativo para legalizar un terreno municipal con fin habitacional, respetando los derechos y garantías básicas que tiene cada administrado.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0963444383	E-mail: josecarpiosandoval@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Andrés Obando Ochoa	
	Teléfono: +593-992854967	
	E-mail: ing.obandoo@hotmail.com	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	