



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO  
PROGRAMA DE MAESTRIA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**TEMA:  
LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS PROCESOS  
EXPROPIATORIOS PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS EN EL  
MUNICIPIO DE GUAYAQUIL, 2019-2023**

**INFORME DE INVESTIGACIÓN  
Previo a la obtención del grado académico de  
Magister en Administración Pública**

**AUTORA:  
Abg. Orbe Aguilar, Erika Elizabeth**

**TUTOR:  
PhD. Jorge Osiris García Regalado**

**LA LIBERTAD - ECUADOR**

**2025**

**INSTITUTO DE POSTGRADO**

**LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS PROCESOS EXPROPIATORIOS  
PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS EN EL MUNICIPIO DE  
GUAYAQUIL, 2019-2023**

**INFORME DE INVESTIGACIÓN**

Previo a la obtención del grado académico de  
**Magister en Administración Pública**

**AUTORA:**

**Abg. Orbe Aguilar, Erika Elizabeth**

**TUTOR:**

**PhD. Jorge Osiris García Regalado**

**La Libertad - Ecuador**

**2025**

## **DEDICATORIA**

A mis padres, quienes nunca han claudicado en su apoyo para que pueda alcanzar mi mejor versión. Su constante aliento ha sido el faro que mantiene mis pies en tierra y mi mirada hacia el horizonte.

A mis hermanos, quienes han sido el mejor equipo del cual aprender y con el cual se que puedo contar sin importar la dificultad.

A mis sobrinas, quienes han reavivado mi curiosidad por el mundo y han encendido en mí la responsabilidad de construir un futuro mejor para todos. Su inocencia y alegría son fuentes inagotables de inspiración, recordándome la importancia de abrir puentes que les permitan un sinfín de posibilidades.

A todos aquellos que sin saberlo se convirtieron en mentores continuando con el legado de sus antecesores, que jamás dejemos de inspirar.

**Erika Elizabeth, Orbe Aguilar**

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, a mis padres y hermanos, por ser  
la pila en cada uno de los retos que me  
ha dado la vida.

**Erika Elizabeth, Orbe Aguilar**

## **APROBACIÓN DEL TUTOR**

**TUTOR:** Ec. Jorge Osiris García Regalado, PhD.

### **CERTIFICA:**

En mi calidad de Tutor del trabajo de titulación “**La gestión administrativa en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos en el Municipio de Guayaquil, 2019-2023**”, elaborado por la Abg. Erika Elizabeth Orbe Aguilar, egresada de la Maestría en ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, Instituto de Posgrado de la Universidad Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Magíster Administración Pública, me permito declarar que luego de haber dirigido científicamente y técnicamente en su desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por el cual la apruebo en todas sus partes.

Atentamente,

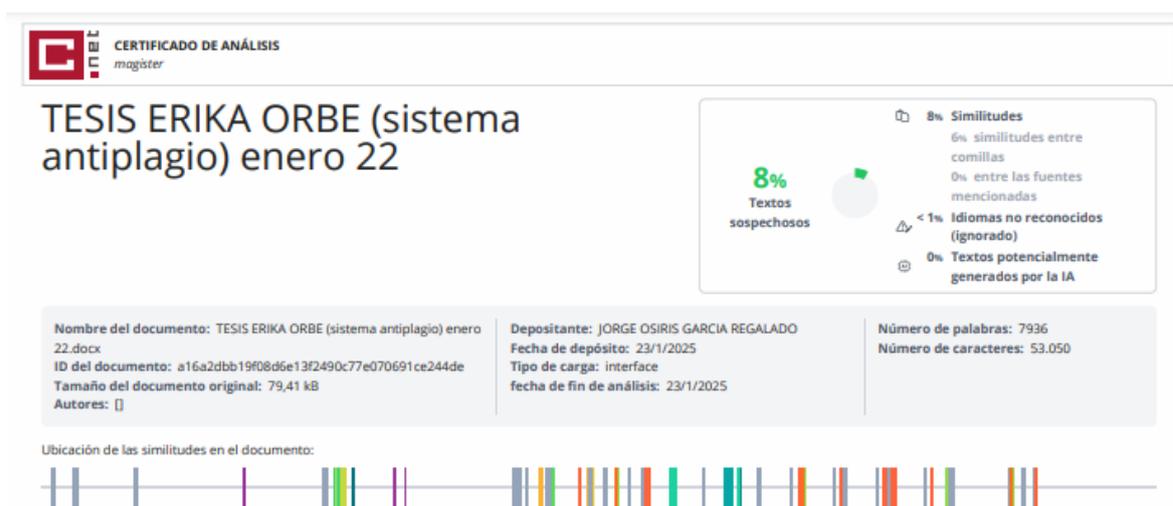
---

**Ec. Jorge Osiris García Regalado, PHD.**  
**TUTOR**

## CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO

Certifico que después de revisar el documento final del trabajo de titulación denominado **La gestión administrativa en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos en el Municipio de Guayaquil, 2019-2023**, presentado por la estudiante, **Abg. Erika Elizabeth Orbe Aguilar**, fue enviado al Sistema Anti-plagio COMPILATIO, presentando un porcentaje de similitud correspondiente al 8%, por lo que se aprueba el trabajo para que continúe con el proceso de titulación.

Adjunto reporte de similitud



**Ec. Jorge Osiris García Regalado, PHD.**  
**TUTOR**

## **DECLARACIÓN DERECHO DE AUTORA**

**Yo, Abg. Erika Elizabeth Orbe Aguilar**

### **DECLARO QUE:**

El trabajo de Titulación, **La gestión administrativa en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos en el Municipio de Guayaquil, 2019-2023** previo a la obtención del título en Magíster en Administración Pública, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**AUTORA**

---

**Abg. Erika Elizabeth Orbe Aguilar**

## **TRIBUNAL DE GRADO**

---

Mgtr. María García García  
**COORDINADOR DE  
PROGRAMA DE MAESTRÍA**

---

Mgtr. Herman Zúñiga Muñoz  
**DOCENTE ESPECIALISTA 1**

---

Mgtr. Divar Castro Loor  
**DOCENTE ESPECIALISTA 1**

---

PhD. Jorge García Regalado  
**DOCENTE TUTOR**

---

Abg. María Rivera González, Mgtr.  
**SECRETARIA GENERAL**

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA**  
**INSTITUTO DE POSTGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**TEMA:**

**LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS PROCESOS  
EXPROPIATORIOS PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS EN EL  
MUNICIPIO DE GUAYAQUIL, 2019-2023**

AUTORA: Abg. Orbe Aguilar, Erika Elizabeth

TUTOR: PhD. Jorge Osiris García Regalado

**RESUMEN**

Los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos dentro de la ciudad de Guayaquil se han desarrollado por años conforme el crecimiento poblacional, por ende, corresponde al Municipio de este Cantón la correcta gestión administrativa en concordancia a la normativa vigente con el fin de salvaguardar los derechos de los expropiados y posesionarios. El presente estudio pretende determinar si se cumplieron las obligaciones administrativas de dicha municipalidad en el periodo 2019 a 2023. Para lo cual se recurrirá al método investigativo documental.

**Palabra clave:** Gestión administrativa, Expropiaciones, Asentamientos Humanos.

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA**  
**INSTITUTO DE POSTGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**TEMA:**

**LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS PROCESOS  
EXPROPIATORIOS PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS EN EL  
MUNICIPIO DE GUAYAQUIL, 2019-2023**

AUTORA: Abg. Orbe Aguilar, Erika Elizabeth

TUTOR: PhD. Jorge Osiris García Regalado

**ABSTRACT**

Expropriation processes to regularize human settlements within the city of Guayaquil have been carried out for years in line with population growth. Therefore, it is the responsibility of the Municipality of this Canton to ensure proper administrative management in accordance with current regulations, with the aim of safeguarding the rights of those expropriated and possessors. This study aims to determine whether the administrative obligations of said municipality were fulfilled during the period from 2019 to 2023. To this end, the documentary research method will be used.

**Keywords:** Administrative management, Expropriation, Human settlements

## ÍNDICE

<i>DEDICATORIA</i> .....	<i>III</i>
<i>AGRADECIMIENTO</i> .....	<i>IV</i>
<i>APROBACIÓN DEL TUTOR</i> .....	<i>V</i>
<i>CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO</i> .....	<i>VI</i>
<i>DECLARACIÓN DERECHO DE AUTORA</i> .....	<i>VII</i>
<i>TRIBUNAL DE GRADO</i> .....	<i>VIII</i>
<i>INTRODUCCIÓN</i> .....	<i>15</i>
<b>Situación problemática</b> .....	<b>17</b>
<b>Formulación del problema</b> .....	<b>18</b>
<b>Justificación Teórica</b> .....	<b>19</b>
<b>Justificación práctica</b> .....	<b>19</b>
<b>Objetivos</b> .....	<b>20</b>
Objetivo general.....	20
Objetivos específicos.....	20
<b>Hipótesis</b> .....	<b>21</b>
Planteamiento hipotético.....	21
<i>CAPITULO I.</i> .....	<b>22</b>
<i>MARCO TEÓRICO</i> .....	<b>22</b>

<i>1.1 La gestión administrativa en los procesos expropiatorios con fines de Regularización.....</i>	<b>22</b>
<b>1.1.1. La gestión administrativa .....</b>	<b>24</b>
1.1.2.1. Características: .....	25
1.1.2.2. Definición de expropiación:.....	26
<b>1.1.2. Elementos de la expropiación.....</b>	<b>27</b>
<b>1.1.3. Proceso expropiatorio para regularización de asentamientos irregulares y las competencias Municipales .....</b>	<b>30</b>
<b>1.1.4. Procesos expropiatorios realizados en el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019-2023: .....</b>	<b>33</b>
<b><i>CAPITULO II.....</i></b>	<b>38</b>
<b><i>MARCO METODOLÓGICO .....</i></b>	<b>38</b>
<b>2.1. Metodología.....</b>	<b>38</b>
<b>2.2. Enfoque de la Investigación .....</b>	<b>39</b>
<b>2.3. Tipo de Investigación.....</b>	<b>39</b>
<b><i>CAPITULO III .....</i></b>	<b>42</b>
<b><i>ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....</i></b>	<b>42</b>
<b>3.1. Análisis Documental.....</b>	<b>42</b>
3.1.1. Año 2019 .....	42
3.1.2. Año 2020 .....	46
3.1.3. Año 2022 .....	48
<b>3.2. Resultado de entrevistas.....</b>	<b>58</b>

<i>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</i> .....	<b>62</b>
<i>BIBLIOGRAFÍA</i> .....	<b>63</b>
<i>ANEXOS</i> .....	<b>75</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> .....	53
<b>Figura 2</b> .....	54
<b>Figura 3</b> .....	54
<b>Figura 4</b> .....	55
<b>Figura 5</b> .....	56
<b>Figura 6</b> .....	57
<b>Figura 7</b> .....	58

## INTRODUCCIÓN

La Constitución de la República del Ecuador (2021), en el Capítulo de los Derechos del Buen Vivir, reconoce el derecho a una vivienda adecuada y digna, mientras que entre los derechos de libertad se vuelve a hacer mención respecto de la vivienda y el derecho a la propiedad en todas sus formas.

En concordancia con la Carta Magna, el Código Civil de Ecuador sigue la línea de pensamiento y reconoce al dominio o propiedad como “(...) *el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social*” (Código Civil, 2017). Una de las características fundamentales de la propiedad es el uso, goce y disposición de la cosa.

Una vez que el titular del derecho de propiedad no goza de la posesión de su predio; y, este pasa a manos de un tercero que se reconoce asimismo como señor y dueño de un espacio físico desconociendo a cualquier propietario legal, este derecho de propiedad no se está ejerciendo al perder las características antes mencionadas.

Históricamente, la ciudad de Guayaquil ha incrementado su población y expansión urbana por los asentamientos humanos, o como coloquialmente se las conoce “*invasiones*”. En su potestad administrativa el Estado puede establecer normas que permitan la regularización de diferentes situaciones jurídicas que impiden el reconocimiento de la propiedad a una persona particular, es aquí cuando nacen los sectores susceptibles a ser legalizables.

Luego de la promulgación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Suplemento del Registro Oficial No. 303, del 19 de Octubre 2010 (Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y descentralización), se afianza que Ecuador es un país descentralizado, por ende esta normativa, otorga competencias y facultades a distintos niveles de Gobierno Autónomos Descentralizados, entre estos los Municipales cuya sede será la cabecera cantonal.

Por ende, al ser un derivado del Gobierno Central, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil debe cumplir con las funciones que le fueron atribuidas, entre estas la garantía de los derechos de buen vivir, y la planificación urbana. Mismos que deberán ser efectuados conforme la normativa de cada caso concreto. Como consecuencia el presente trabajo de investigación titulado *“La gestión administrativa en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos en el municipio de Guayaquil, 2019-2023”* pretende realizar un análisis sobre si dentro del periodo señalado, es decir desde el 2019 hasta 2023, el Municipio de Guayaquil actuó en el marco de sus competencias y concluyó los procesos administrativos relativos a los procesos expropiatorios especiales para regularizar asentamientos humanos.

A continuación, se detallan los capítulos que se abordaran para la ejecución de la presente investigación, estos son:

Capítulo I.- corresponde al marco teórico de la investigación consiste en detallar los fundamentos respecto de los procesos expropiatorios especiales y la

potestad que tuvo el Municipio de Guayaquil para efectuarlos durante el periodo de 2019 a 2023.

Capítulo II.- corresponde al marco metodológico donde se define el diseño de la investigación para desarrollar la problemática a tratar y los instrumentos de estudios aplicables.

Capítulo III.- corresponde a los resultados y discusión de la investigación, que serán corroborados con la hipótesis planteada, y sus variables.

Finalmente se presentarán las conclusiones y recomendaciones relacionadas a la presente investigación para una mejora en la gestión administrativa en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos en la Ciudad de Guayaquil que podrían ser implementados en el futuro.

### **Situación problemática**

Los asentamientos irregulares son un fenómeno social y económico que se caracteriza por la tenencia insegura e irregular de subdivisiones de terrenos producidas por personas en una situación de pobreza que impide la adquisición de una vivienda por sus propios medios (García, 2020).

Detrás de esta realidad socioeconómica tenemos el otro lado de la moneda, es decir, a aquellos propietarios legítimos que, con el paso del tiempo, perdieron la posesión de su predio ya sea por descuido o por el uso de la fuerza previo a la conformación de estos asentamientos humanos. Es así como los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conforme sus competencias de Organización Territorial establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización, otorga la facultad expropiadora a los Municipios (2023), los cuales pueden realizar procesos expropiatorios especiales para controlar esta problemática socioeconómica.

Si bien en este tipo de procesos expropiatorios especiales se busca cubrir una necesidad social y proteger el derecho a una vivienda digna para aquellas familias (en su mayoría) que optaron por esta vía para tener un espacio en el cual habitar; la parte afectada por estos asentamientos, es decir el nudo propietario, debe contar con un proceso administrativo que declare de utilidad pública su bien y posteriormente sea indemnizado.

El cumplimiento de las garantías constitucionales depende de la correcta gestión de la administración pública, la cual debe cumplir con los principios de la estructura Estatal (Casado Casado, 2014), para esto el estudio de la planificación y las acciones que se tomará el poder público deben estar correctamente determinadas a fin de que su culminación sea con el proceso indemnizatorio correspondiente.

### **Formulación del problema**

Con los antecedentes expuestos surge la siguiente interrogante: *“¿Cuál es la gestión administrativa que debe cumplir el Municipio de Guayaquil en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos?”*.

## **Justificación Teórica**

La presente investigación se realiza con la finalidad de aportar conocimiento adicional, acerca de la gestión administrativa que deben cumplir las Municipalidades, respecto de los procesos expropiatorios especiales para regularizar asentamientos humanos consolidados, tomando como referencia y delimitación del tema la Ciudad de Guayaquil durante la administración desde 2019 hasta 2023, de esta forma los resultados que se obtengan podrán servir de guía para las futuras administraciones de la Municipalidad de Guayaquil o de otras ciudades que puedan replicar los aciertos o buscar alternativas a aquellos casos que no puedan ser aplicados según la complejidad de cada ciudad.

## **Justificación práctica**

Su importancia radica también en la necesidad de culminar los procesos expropiatorios especiales de manera correcta aplicando la normativa vigente, si el proceso se realiza de forma completa culmina con el traspaso del dominio del predio expropiado a la administración y actualmente con su inscripción en el registro de la propiedad dando paso a un posterior pago indemnizatorio. Esto evitará transferencias de dominio a compradores de buena fe que desconozcan la imposibilidad del uso y goce del bien por encontrarse el asentamiento humano, así como el cobro por tributos de los cuales el anterior propietario ya no sería sujeto activo. Culminado el proceso se evita que esta expropiación sea confundida con una confiscación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de igual forma, valida todo el proceso de

legalización que se realiza a fin de que los poseionarios de estos asentamientos humanos se conviertan en propietarios.

Respeto de la interrogante planteada, el campo de estudio es respecto de los procesos realizados durante la administración de 2019-2023, por ende, el presente trabajo investigativo corresponde a únicamente la observación.

### **Objetivos**

Para responder la interrogante formulada, me he planteado los siguientes objetivos:

#### **Objetivo general**

Analizar el cumplimiento de la gestión administrativa del Municipio de Guayaquil en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos irregulares del periódico 2019 -2023.

#### **Objetivos específicos**

- Analizar las competencias Municipales para la expropiación con fines de regularización de asentamientos irregulares.
- Determinar las gestiones administrativas para proceder con las expropiaciones con fines de regularización de asentamientos irregulares.
- Advertir respecto de las consecuencias ante la falta de cumplimiento de los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos irregulares en el Municipio de Guayaquil.

## **Hipótesis**

Ante el problema planteado surge la hipótesis: existe un cumplimiento en la gestión administrativa de los procesos expropiatorios especiales para regularizar asentamientos humanos por parte del Municipio de Guayaquil durante el periodo 2019-2023.

## **Planteamiento hipotético**

Luego de este estudio pretendo determinar si la gestión administrativa realizada por el Municipio de Guayaquil durante el periodo 2019-2023 cumplió todas las obligaciones en los procesos expropiatorios especiales para regularizar asentamientos irregulares conforme la normativa vigente.

El presente trabajo de investigación abordará temas relacionados a la gestión administrativa para cumplir con este proceso expropiatorio especial, el mismo que sea desarrollado en los meses siguientes con las consultas a investigaciones previas, opiniones de expertos, apreciación de funcionarios de otras municipales, entre otros.

## CAPITULO I.

### MARCO TEÓRICO

#### **1.1 La gestión administrativa en los procesos expropiatorios con fines de Regularización**

El Estado puede ser identificado como un conjunto de instituciones y organizaciones con la función de definir y hacer cumplir las decisiones colectivamente vinculantes en una población dada en nombre de su “interés común” o “voluntad general” (Jessop B. , 2014, pág. 25). Por ende, debe procurar *“facilitar la generación de nuevas capacidades en la población y estimular los derechos y la participación ciudadana”* (Fundación para el Desarrollo Local y el Fortalecimiento Municipal e Institucional de Centroamérica y El Caribe – Fundación DEMUCA, 2009, pág. 4).

En esa búsqueda de cumplir con los derechos ciudadanos y cubrir sus necesidades, al ser una estructura que debe atender varios ámbitos sociales, económicos, laborales, ambientales, de protección a los sectores vulnerables, entre otros, se ve en la tarea de otorgar competencias a las diferentes instituciones que lo conforman y de esta forma atender a sectores específicos, la determinación de competencias permite facilitar el trabajo para los distintos niveles de gobierno.

Dicha distribución de poderes se ve ligada a la identidad territorial como el centro de toda estrategia, que debe ser atendida mediante políticas públicas, es decir, el *“conjunto de estrategias y de acciones, planeadas y desarrolladas por las autoridades de este nivel, con el propósito de solucionar un problema o*

*modificar una situación que afecta a toda la población o parte de la comunidad.”* (Fundación para el Desarrollo Local y el Fortalecimiento Municipal e Institucional de Centroamérica y El Caribe –Fundación DEMUCA, 2009, pág. 13).

A su vez, las autoridades y entidades públicas buscan este cumplimiento para atender o resolver un problema en el marco de sus competencias y poder cumplir con todos los objetivos planteados por el gobierno a través de sus planes de acción, proyectos o programas. *“Los gobiernos locales se convierten en los agentes idóneos para llevar a cabo la política de desarrollo territorial. A nivel constitucional se les asignan importantes competencias en materias económicas, territoriales y de prestación de servicios y, por tanto, les confiere un papel importante en el diseño de la política de desarrollo local y regional”* (pág. 13).

La municipalidad, por ser el órgano de gobierno local y al estar más cerca de la población, es la institución que debe liderar y orientar este proceso, según el presente tema de investigación será exclusivo sobre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. En esta línea explicativa el ordenamiento territorial, es la *“proyección espacial de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de la sociedad, asigna de manera racional y estratégica el uso del suelo para todas las actividades propias de un municipio o conjunto de municipios”* (Fundación para el Desarrollo Local y el Fortalecimiento Municipal e Institucional de Centroamérica y El Caribe – Fundación DEMUCA, 2009, pág. 84). Consecuentemente, las posibilidades del desarrollo municipal dependen de las políticas y normas que establezcan el uso

y protección del territorio, siendo este considerado el activo mas importante con el que cuenta un Estado en todos sus niveles de gobierno.

Una correcta administración, que inicie por el ámbito territorial, promueve el fortalecimiento de las finanzas municipales y ayuda a organizar los sectores que requieren una mayor intervención municipal respecto a los servicios básicos y complementarios que se requieren en las diferentes zonas de las ciudades. El desarrollo del catastro, una mejora en la gestión de cobros, bases de datos actualizadas de los contribuyentes, generando una gestión administrativa más efectiva sobre los servicios municipales y por ende el cumplimiento de las garantías constitucionales.

#### **1.1.1. La gestión administrativa**

La gestión administrativa según Ponce, Chacay y López (2022) *“se responsabiliza de utilizar coordinada y eficientemente los recursos. Por ello todas las funciones se organizan de manera que se pueda dirigir y controlar el manejo más adecuado de éstos. Estas funciones son la planificación, la organización, la dirección, la coordinación y el control”* (Gestión administrativa y su impacto en la calidad del servicio, pág. 122).

Por otro lado, otras definiciones aportan a esta amplia conceptualización respecto a que abarca el término gestión administrativa:

Mendoza Briones (2017) señala que la gestión administrativa es *“portadora de acciones coherentemente orientadas al logro de objetivos a través del cumplimiento de las clásicas de la gestión en el proceso administrativo:*

*planear, organizar, dirigir y controlar” (Modelo de Gestión Administrativa para el desarrollo empresarial del hotel barro en la ciudad de Quevedo, pág. 33)*

Cruz y Jiménez (2013) indican que *“es un conjunto de fases o pasos a seguir para darle solución a un problema administrativo, en él encontraremos problemas de organización, dirección y la solución a esto es tener una buena planeación, un estudio previo y tener los objetivos bien claros, para poder hacer del proceso lo menos trabado posible” (Gestión administrativa y su impacto en la calidad del servicio, pág. 122).*

Luna Sono, y Luna Hernández (2021) en referencia a Bacacorzo (1997), concuerdan que la gestión administrativa es *“un conjunto de acciones mediante las cuales el directivo desarrolla sus actividades a través del cumplimiento de las fases del proceso administrativo: planear, organizar, dirigir, coordinar y controlar” (La Gestión Administrativa Municipal. Una aproximación conceptual, 2021, pág. 7).*

Con estos conceptos podemos definir que la gestión administrativa es el conjunto de acciones que toma una institución; y, tienen como finalidad cumplir los objetivos planteados encaminados a la satisfacción de las necesidades, mediante un proceso de planificación, organización y control, se pueden identificar como características de la gestión administrativa las mencionadas a continuación:

#### **1.1.2.1. Características:**

- 1. Planificación:** es la encargada de marcar las directrices para obtener el objetivo planteado. El sistema de planificación de una municipalidad debe

organizarse con el objetivo de mejorar las decisiones y disponer de instrumentos guías para la acción pública y así potenciar el bienestar de la población (2009, pág. 9).

- 2. Organización:** Establece los pasos a seguir, es uno de los aspectos importantes en para alcanzar los objetivos trazados, los cuales deben ser planteados en “términos de una adecuada y racional utilización de los recursos financieros, humanos y logísticos requeridos en el proceso” (2009, pág. 20)
- 3. Dirección:** Establece los medios por los cuales se pueden llegar a los resultados deseados, esto incluye dirigir y motivar al talento humano para que realicen tareas esenciales, a fin de mejorar los tiempos de cumplimiento de objetivos y el trabajo en equipo para un mejor rendimiento.
- 4. Coordinación:** determinar quién se ocupará de cada etapa del proceso.
- 5. Control:** es la verificación de que cada etapa se esté cumpliendo en su totalidad.

#### **1.1.2.2. Definición de expropiación:**

Para López Jácome y López Muñoz (2024), en referencia a García Gómez de Mercado (2007) la expropiación es *“cualquier forma de intervención administrativa que implique la privación singular de la propiedad privada o de derechos intereses patrimoniales legítimos, acordada imperativamente en virtud de una causa de utilidad pública o interés social y que conlleva la*

*correspondiente indemnización*” (La expropiación disfrazada de confiscación: Análisis de casos, 2024, págs. 112-113).

Mientras que según la definición de Valencia Salazar (1975) podemos entender a la expropiación como:

*“una institución administrativa, por medio de la cual, a través del cumplimiento de determinados requisitos, un bien cualquiera sale del patrimonio de un particular, contra su voluntad para quedar afecto a la prestación de un servicio público o la realización de una obra de interés común”* (La expropiación disfrazada de confiscación: Análisis de casos, 2024, pág. 113).

Con estas definiciones puedo concordar que, la expropiación es un proceso administrativo, unilateral que ejerce el Estado (ya sea desde el Gobierno Central o cualquiera de sus dependencias entre estas las Municipalidades) para la adquisición forzosa de un bien declarándolo de utilidad pública por razones de interés social a cambio de una indemnización.

### **1.1.2. Elementos de la expropiación**

- 1. Resolución de declaratoria de utilidad pública o interés social.-** es el acto administrativo, debidamente motivado, mediante el cual la administración resuelve adquirir un bien destinado a expropiarse, con la finalidad de cubrir una necesidad social.

La declaratoria de utilidad pública deberá contar con el informe correspondiente de que la expropiación no se contrapone con la planificación del ordenamiento territorial, la determinación del bien a

expropiarse y si su expropiación se realizará sobre la totalidad del bien o de forma parcial.

## **2. La determinación de los sujetos.-**

- El sujeto activo o expropiante.- es el ente expropiante, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, corresponde al Estado, sin embargo, en virtud de la potestad estatal el mismo cuerpo legal, permite atribuir competencias y facultades a las instituciones, organismos y entidades que conforman el sector público (Constitución de la República del Ecuador).

Por ende, la competencia para ejecutar el acto se puede realizar de forma directa desde el Gobierno Central (Estado) o por medio de quien cuente con la potestad expropiante que le ha sido otorgada por el Estado, es decir, también podrán realizarla los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en este caso el Municipio.

- El sujeto pasivo o expropiado.- Es el particular, sea este persona natural o jurídica, legítimamente propietario del bien inmueble objeto de la expropiación.

El titular del bien expropiado tendrá derecho al pago indemnizatorio para resarcir los daños que tuvo su patrimonio por la expropiación, el criterio sobre la compensación económica dependerá del tipo de expropiación a la que se vio sometido, si la finalidad es un proyecto social de un predio que aún permanece en posesión de su propietario se podrá discutir el predio ante un juez, sin embargo, esta acción *“deberá ser resuelta teniendo en cuenta las condiciones y*

*circunstancias propias de cada caso*” (La expropiación disfrazada de confiscación: Análisis de casos, 2024, pág. 130), siguiendo el hilo del tema de esta investigación, se realiza la expropiación ante la pérdida de un predio debido a la proliferación de los asentamientos humanos, en este caso la autoridad competente tiene la facultad para determinar la forma y método de pago completamente unilateral.

- 3. El objeto expropiado.-** Es el bien inmueble declarado de utilidad pública. Todo bien expropiado debe ser individualizado con especial detalle de la finalidad que tendrá posterior a la expropiación. Así mismo se deberá establecer la necesidad de expropiar la totalidad del bien, caso contrario se deberá indicar sobre que parte del bien recaerá la expropiación.

El área encargada de la valoración catastral deberá establecer el valor del metro cuadrado para la zona urbana y su expansión como para la zona rural, a fin de que se determine el valor del bien al momento de ser expropiado

- 4. El proceso expropiatorio.-** el proceso expropiatorio que deberá llevar la administración así como su posterior indemnización será la determinada por la ley vigente o las Ordenanzas que se crearen para el efecto, conforme lo establecido en la normativa vigente. De no realizarse el proceso expropiatorio y solo se procede con la ocupación del bien se podría incurrir en la figura de la confiscación.

La confiscación es la apropiación de una propiedad privada por parte del Estado, la cual se realiza sin un proceso administrativo

correspondiente ni la declaración de utilidad pública que justifica la necesidad de trasladar el dominio del bien a manos del Estado, ni la garantía de un futuro pago indemnizatorio (López Jácome & López Muñoz, 2024).

### **1.1.3. Proceso expropiatorio para regularización de asentamientos irregulares y las competencias Municipales**

El termino asentamientos irregulares, para García (2020), quien a su vez hace referencia a ONU-Hábitat (2003), lo expone como una terminología que varía según la ubicación geográfica, puede denominarse “*asentamientos irregulares, barrios marginales, conventillos, colonias populares (...) favelas (...)*” (Percepción de la calidad de vida en asentamientos irregulares: un aporte sociogeográfico para la enseñanza de la geografía, 2020, pág. 620), corresponden a fenómenos socioeconómicos que pueden ser mitigados o controlados por la administración pública.

En la normativa ecuatoriana, la vía correcta es por medio de la Regularización de estos asentamientos, esto se logra con un proceso expropiatorio en el cual un bien es declarado de utilidad pública por interés social. Según la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 323, dispone que “*(...) las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes (...)*” (Constitución de la República del Ecuador); de igual forma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorga

esta facultad expropiadora a los Municipios (Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y descentralización, 2023).

El tema radica en la finalidad de la expropiación, debido a que una expropiación ordinaria está vinculada a un proyecto municipal donde consta los informes respectivos para realizar el Anuncio del Proyecto, lo cual está respaldado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 446, sin embargo, este tipo de expropiaciones no corresponden al objeto de estudio.

Existe otro tipo de expropiación que abarcan en gran medida una solución al problema de asentamiento humanos irregulares, lo cual está contemplado en el Capítulo VI “Expropiaciones para viviendas de interés social y regularización de asentamientos urbanos” (Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y descentralización, 2023), en el artículo 594, se establece: *“Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social (...)”* (Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y descentralización, 2023).

Mientras que el artículo 595 del mismo cuerpo legal indica lo siguiente:

*“Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social (...)”* (Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y

*descentralización, 2023*), dicho proceso debe continuar con el proceso expropiatorio que indica el mismo cuerpo legal, salvo por aquellos en que la máxima autoridad podrá disponer de la ocupación inmediata del bien, así mismo, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado establecer el área y linderos de los predios sobre los cuales se encuentra situado el asentamiento humano, y los procesos de elaboración del censo socio-económico que contribuye para identificar a los habitantes del asentamiento y comprobar el tipo de posesión del predio.

Este tipo de procesos deben estar orientados a un futuro pago indemnizatorio, cuyo financiamiento surge de las recaudaciones efectuadas por el pago de las adjudicaciones de aquellos posesionarios (actuales propietarios) que se beneficiaron del proceso de regularización y titularización. El pago indemnizatorio se realizará acorde la discrecionalidad de cada Gobierno autónomo descentralizado, esto podrá hacerse mediante títulos de créditos con vencimientos semestrales o conforme las recaudaciones de las adjudicaciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, optó por la segunda alternativa y para su correcta aplicación aprobó la “Ordenanza que regula el pago indemnizatorio por concepto de expropiaciones para legalizar y regularizar los asentamientos humanos”, publicada en la Gaceta Oficial 77, de 2018. En este proceso intervienen diferentes Direcciones Municipales, para que en el marco de sus competencias determinen si corresponde el pago a la persona que requiere el pago, que surge también para evitar el enriquecimiento injusto del titular por prácticas especulativas sobre el uso del suelo. Adicionalmente, “*si*

*quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno” (Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y descentralización, 2023).*

El artículo antes mencionado tiene relevancia por los detalles de cada una de las actuaciones que permiten al Municipio realizar este proceso expropiatorio, y a diferencia del proceso ordinario está sujeto a particularidades que no corresponden a este tema de investigación.

#### **1.1.4. Procesos expropiatorios realizados en el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019-2023:**

<b>AÑO</b>	<b>GACETA</b>
2019	Gaceta 98
2020	Gaceta 30
2021	Sin aprobaciones
2022	Gaceta 49 Gaceta 53
2023	Sin aprobaciones

En el año 2019, el Muy Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil aprobó la *“Ordenanza Especial de Regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización”* (2019), mediante primer debate en la sesión ordinaria del jueves 31 de enero de 2019; y, el segundo debate en la sesión ordinaria del miércoles 13 de febrero de 2019, teniendo su publicación en la Gaceta Oficial No. 98 del miércoles 27 de febrero de 2019 (2019).

La referida Ordenanza contiene 34 cooperativas o sectores aprobados,

estos son:

<b>NO.</b>	<b>COOPERATIVA/SECTOR</b>
1	Balerio Estacio 7 Complemento
2	Barrio Chicago
3	Barrios De Data Posorja
4	Barrios De Posorja Laminas 1,2,3,4,5,6,7
5	Brisas De Pascuales
6	Buenos Aires
7	Cerro Colorado Mzs 281,246,247
8	Colinas De La Florida
9	Colinas De Montebello
10	Colinas Del Samán
11	Comité Barrial Las Palmas Y Bellavista Laminas 1, 2
12	Complemento 26 De Agosto - Realidad De Dios
13	Complemento Bastión Popular Bloque 10 C
14	Complemento Cooperativa 2 De Julio
15	Complemento Cooperativa San Francisco Laminas 1,2,3
16	Complemento Miami Beach
17	Complemento Voluntad De Dios Laminas 1,2,3
18	El Descanso
19	El Encanto (Polígono 22)
20	Flor De Bastión Bloque 13
21	Flor De Bastión Bloque 7
22	Jardines Del Salado
23	Juan Pablo II Etapa 2 Mz 2359
24	La Calmosa
25	Las Américas Nueva Esperanza, Sara Patricia
26	Los Helechos
27	Los Iris De Los Vergeles
28	Luis Suarez Tobar
29	Manzanas 175, 176, 177
30	María Auxiliadora De La Flor
31	Nuevo Amanecer

32	Riberas De Los Vergeles
33	Vergeles Cerro Colorado Mz 234 Y 235
34	Vergeles Detrás Del Polideportivo Samanes

En el año 2020, el Muy Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil aprobó la *“Ordenanza Especial de Regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización”* (2020), mediante primer debate en la sesión ordinaria del jueves 26 de noviembre de 2020; y, el segundo debate en la sesión ordinaria del jueves 17 de diciembre de 2020, teniendo su publicación en la Gaceta Oficial No. 30 del miércoles 30 de diciembre de 2020.

La referida Ordenanza contiene 10 cooperativas o sectores aprobados, estos son:

<b>NO.</b>	<b>COOPERATIVA/SECTOR</b>
1	5 de Diciembre, Etapa 3
2	Complemento Bella Visión
3	Complemento De La Cooperativa Sergio Toral
4	Complemento Janeth Toral Lamina 4
5	Complemento Nueva Prosperina Etapa 2
6	Complemento Nuevo Ecuador I Y El Eden
7	Complemento Vergeles Lamina 7a
8	Juan Pablo II, Etapa 1
9	Mz 105 Del Sector 15 De La Parroquia Letamendi
10	Puerto Rico

En el año 2022, el Muy Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil aprobó dos Ordenanzas de titularización:

1. La *“Ordenanza de Expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización”*

(2022), mediante primer debate en la sesión ordinaria del miércoles 8 de junio de 2022; y, el segundo debate en la sesión ordinaria del miércoles 15 de junio de 2022, teniendo su publicación en la Gaceta Oficial No. 49 del viernes 24 de junio de 2022 (Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, 2024).

La referida Ordenanza contiene la Cooperativas Ciudad de Dios, la cual posteriormente fue dividida en 13 sectores, de los cuales hasta la actual administración se encuentran en procesos de aprobación de planos.

<b>NO.</b>	<b>COOPERATIVA</b>
1	Ciudad de Dios, Sector 1
2	Ciudad de Dios, Sector 2, Lámina 1
3	Ciudad de Dios, Sector 2, Lámina 2
4	Ciudad de Dios, Sector 2, Lámina 3
5	Ciudad de Dios, Sector 3
6	Ciudad de Dios, Sector 4-5
7	Ciudad de Dios, Sector 6
8	Ciudad de Dios, Sector 7
9	Ciudad de Dios, Sector 8
10	Ciudad de Dios, Sector 9
11	Ciudad de Dios, Sector 10, Lámina 1
12	Ciudad de Dios, Sector 10, Lámina 2
13	Ciudad de Dios, Sector 10, Lámina 3
14	Ciudad de Dios, Sector 11, Lámina 1
15	Ciudad de Dios, Sector 11, Lámina 2
16	Ciudad de Dios, Sector 11, Lámina 3
17	Ciudad de Dios, Sector 11, Lámina 4
18	Ciudad de Dios, Sector 11, Lámina 5
19	Ciudad de Dios, Sector 12, Lámina 1
20	Ciudad de Dios, Sector 12, Lámina 2
21	Ciudad de Dios, Sector 13, Lámina 1
22	Ciudad de Dios, Sector 13, Lámina 2

2. La “*Ordenanza de expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización de los sectores definidos El Morro, Coop. Los Jardines, Coop. Nuevo Tenguel, Complemento de la Coop. Balerio Estacio 3 Lámina 2, Manzanas 6900, 6901 y 6903 del Sector Inmaconsa, Coop. Los Lirios, Complemento de la Pre-Coop. Voluntad de Dios y la Coop. Los Pinos*” (2022) mediante primer debate en la sesión ordinaria del miércoles 31 de agosto de 2022; y, el segundo debate en la sesión ordinaria del miércoles 7 de septiembre de 2022, teniendo su publicación en la Gaceta Oficial No. 53, del miércoles 28 de septiembre de 2022.

La referida Ordenanza contiene 8 cooperativas o sectores aprobados, estos son:

<b>NO.</b>	<b>COOPERATIVA/SECTOR</b>
1	Complemento de la Coop. Balerio Estacio 3 Lámina 2
2	Complemento de la Pre-Coop. Voluntad de Dios
3	Coop. Los Jardines
4	Coop. Los Lirios
5	Coop. Los Pinos
6	Coop. Nuevo Tenguel
7	El Morro
8	Manzanas 6900, 6901 y 6903 del Sector Inmaconsa

## CAPITULO II

### MARCO METODOLÓGICO

#### 2.1. Metodología

En relación con el proceso investigativo tratado en el presente proyecto, es importante señalar la metodología aplicable, es decir el conjunto de procedimientos que acompañados de técnicas e instrumentos busca examinar y solucionar un problema investigativo (Bernal, 2010).

Por otro lado, Sánchez Valtierra, establece que las investigaciones deben estar nutridas por la parte cualitativa, metodología que fortalece la investigación a fin de obtener una fotografía completa del fenómeno (Guelmes Valdés & Nieto, 2015, pág. 24),

El Método cualitativo o método no tradicional, *“se orienta a profundizar casos específicos y no a generalizar. Su preocupación no es prioritariamente medir, sino cualificar y describir el fenómeno social a partir de rasgos determinantes, según sean percibidos por los elementos mismos que están dentro de la situación estudiada”* (Bernal, 2010, pág. 60). Motivo por el cual se realizará una investigación de metodología cualitativa tomando como herramienta las entrevistas.

En consecuencia, se ha determinado como sujetos de estudio a funcionarios activos e inactivos del Municipio de Guayaquil y otros organismos involucrados en el proceso expropiatorio de estudio; dentro de los cuales para las entrevistas se realizarán a los Directores, Subdirectores, Jefes

Departamentales de las Direcciones Municipales que participan o participaron en el proceso expropiatorio especial, conforme al Reglamento Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, publicado en la Gaceta Municipal No. 35 Edición Especial del 8 de julio de 2021. Para el efecto se tomará en consideración a los niveles técnicos-administrativos que conforman la estructura municipal, tales como Legislativo, Asesor, Técnico y Administrativo; y funcionarios de Dependencias Municipales tales como Interagua, que, al ser la Concesionaria encargada de brindar servicios de agua potable y alcantarillado, forman parte de estos proyectos por ser los expertos en el tema.

## **2.2. Enfoque de la Investigación**

En el presente trabajo de investigación, se buscará describir las fases del proceso expropiatorio especial para regularizar asentamientos en el Municipio de Guayaquil, contempladas tanto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización como en cada una de las Ordenanzas aprobadas por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil durante el periodo 2019-2023. Así como también el análisis y criterio de especialistas sobre la eficacia y cumplimiento de la gestión administrativa de esta Municipalidad sobre el proceso antes mencionado.

## **2.3. Tipo de Investigación**

El presente proyecto de investigación se enfoca en el análisis de datos relevantes sobre el proceso expropiatorio para regularizar asentamientos en el Municipio de Guayaquil, sobre la base de información propia de la normativa

vigente y los resultados obtenidos para cada sector sujeto a estos procesos expropiatorios. De esta manera se permitirá determinar si el Municipio de Guayaquil cumplió con la gestión administrativa dentro del ámbito de sus competencias para dichos procesos expropiatorios.

La presente investigación pertenece al método de investigación será **investigación documental**, misma que “*consiste en un análisis de la información escrita sobre un determinado tema, con el propósito de establecer relaciones, diferencias, etapas, posturas o estado actual del conocimiento respecto al tema objeto de estudio*” (Bernal, 2010, pág. 120) Las principales fuentes de información en este tipo de investigación son: documentos escritos (libros, periódicos, revistas, actas notariales, tratados, conferencias escritas, etcétera).

El método antes mencionado será complementado con el **método analítico-sintético**, que por definición es aquel que “*estudia los hechos, partiendo de la descomposición del objeto de estudio en cada una de sus partes para estudiarlas en forma individual (análisis), y luego se integran esas partes para estudiarlas de manera holística e integral (síntesis)*” (Metodología de la Investigación administración, economía, humanidades y ciencias sociales, 2010, pág. 60). Este método se aplicó para comprobar la hipótesis planteada y establecer los puntos que debe cumplir la administración para dar continuidad de los procesos de expropiación especial, debido a que cada Ordenanza tiene sus directrices particulares.

En el siguiente capítulo se detallarán los análisis y resultados producto de cada una de las Ordenanzas expropiatorias aprobadas durante 2019-2023 así como la opinión de expertos.

## CAPITULO III

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

#### 3.1. Análisis Documental

Respecto del análisis realizado sobre el cumplimiento de lo determinado en cada Ordenanza de Regularización se ha detectado lo siguiente:

##### 3.1.1. Año 2019

La “Ordenanza Especial de Regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización” (2019), publicada en la Gaceta Oficial No. 98 del miércoles 27 de febrero de 2019, establece que para que proceda la declaratoria de utilidad pública deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1. Debe existir un asentamiento humano consolidado.-** como se puede verificar en las fotos satélites incluidas en los anexos a la referida Ordenanza, los sectores que forman parte las 34 láminas, se evidencian que a la fecha de la publicación de la Ordenanza se encuentran las infraestructuras de las viviendas que conforman el asentamiento humano consolidado. (Ver anexo 2)
- 2. Delimitación de los sectores declarados de utilidad pública son los señalados en los anexos a la Ordenanza.-** si bien en cada una de las 34 láminas se establecen los perímetros de cada una de las cooperativas no existe una individualización de los códigos catastrales o identificada predial según si son predios urbanos o rurales, no obstante, en los informes preliminares donde se detalla el estudio de cada uno de estos sectores existe la

identificación de los códigos catastrales inmersos, así mismo la inscripción de la Declaratoria de Utilidad Pública si consta en el Repertorio del Registro de la Propiedad. (Ver anexo 2)

3. Así mismo se cumple con la principal motivación de la regularización de estos asentamientos, es decir cumplir con la finalidad social, al aprobar los planos de regularización urbanística en los siguientes sectores:

<b>No.</b>	<b>COOPERATIVA</b>	<b>FECHA DE APROBACIÓN DE PLANO</b>
1	Balerio Estacio 7, Complemento	Sesión Ordinaria jueves 23 de enero de 2020
2	Barrio Chicago	Sesión Ordinaria jueves 20 de junio de 2019
3	Barrios de Data Posorja	Sesión Ordinaria jueves 5 de marzo de 2020
4	Barrios de Posorja Laminas	Lámina 1: Sesión Ordinaria jueves 4 de julio de 2019
		Lámina 2: Sesión Ordinaria jueves 11 de julio de 2019
		Lámina 3: Sesión Ordinaria jueves 18 de julio de 2019
		Lámina 4: Sesión Ordinaria jueves 14 de noviembre de 2019
		Lámina 5: Sesión Ordinaria jueves 21 de noviembre de 2019
		Lámina 6: Sesión Ordinaria jueves 30 de enero de 2020
		Lámina 7: Sesión Ordinaria jueves 19 de septiembre de 2019
5	Brisas de Pascuales	Sesión Ordinaria jueves 6 de febrero de 2020
6	Buenos Aires	Sesión Ordinaria jueves 14 de noviembre 2019

7	Cerro Colorado Mzs 281,246,247	Sesión Ordinaria jueves 5 de diciembre de 2019
8	Colinas de la Florida	Sesión Ordinaria jueves 21 de noviembre de 2019
9	Colinas de Montebello	Sesión Ordinaria jueves 12 de diciembre de 2019
10	Colinas del Samán	Sesión Ordinaria jueves 31 de octubre de 2019
11	Comité Barrial Las Palmas y Bellavista Laminas 1, 2	Sesión Ordinaria jueves 23 de enero de 2020
12	Complemento 26 de Agosto - Realidad de Dios	Sesión Ordinaria jueves 9 de enero de 2020
13	Complemento Bastión Popular Bloque 10 C	Sesión Ordinaria jueves 5 de diciembre de 2019
14	Complemento Cooperativa 2 De Julio	Sesión Ordinaria jueves 12 de diciembre de 2019
15	Complemento Cooperativa San Francisco Laminas 1,2,3	Lamina 1: Sesión Ordinaria jueves 20 de febrero de 2020
16	Complemento Cooperativa San Francisco Laminas 1,2,3	Lamina 1: Sesión Ordinaria jueves 20 de febrero de 2020
	Complemento Miami Beach	Sesión Ordinaria jueves 31 de octubre de 2019
17	Complemento Voluntad de Dios Laminas 1,2,3	Sesión Ordinaria jueves 23 de enero de 2020
18	El Descanso	Sesión Ordinaria jueves 8 de agosto de 2019
19	El Encanto (Polígono 22)	Sesión Ordinaria jueves 28 de enero de 2021
20	Flor de Bastión Bloque 13	Sesión Ordinaria jueves 22 de agosto de 2019
21	Flor de Bastión Bloque 7	Sesión Ordinaria jueves 4 de junio de 2020
22	Jardines del Salado	Sesión Ordinaria jueves 20 de febrero de 2020
23	Juan Pablo II Etapa 2 Mz 2359	Sesión Ordinaria jueves 20 de febrero de 2020

24	La Calmosa	Sesión Ordinaria jueves 1 de agosto de 2019
25	Las Américas Nueva Esperanza, Sara Patricia	Sesión Ordinaria jueves 23 de enero de 2020
26	Los Helechos	Sesión Ordinaria jueves 31 de octubre de 2019 (lamina 15)
27	Los Iris de los Vergeles	Sesión ordinaria miércoles 17 de abril de 2019
28	Luis Suarez Tobar	Sesión Ordinaria jueves 5 de diciembre de 2019
29	Manzanas 175, 176, 177	Sesión Ordinaria jueves 20 de febrero de 2020
30	Maria Auxiliadora de la Flor	Sesión Ordinaria jueves 1 de agosto de 2019
31	Nuevo Amanecer	Sesión Ordinaria jueves 17 de octubre de 2019
32	Riberas de los Vergeles	Sesión Ordinaria jueves 6 de febrero de 2020
33	Vergeles Cerro Colorado Mz 234 y 235	Sesión Ordinaria jueves 5 de diciembre de 2019
34	Vergeles detrás del Polideportivo Samanes	Sesión Ordinaria jueves 9 de enero de 2020

4. El pago indemnizatorio debe realizarse hasta en 25 años.- según el artículo 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) existe la alternativa de que la indemnización se desarrolle conforme se realice el cobro de las adjudicaciones para esto, el periodo antes mencionado podría extenderse acorde a las fechas de titularización. En este escenario corresponde la aplicación de la “Ordenanza que regula el pago indemnizatorio por concepto de expropiaciones para legalizar y regularizar los asentamientos humanos”, publicada en la Gaceta Oficial No. 77, de 2018.

### 3.1.2. Año 2020

*La “Ordenanza Especial de Regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización”, publicada Gaceta Oficial No. 30 del miércoles 30 de diciembre de 2020, establece que para que proceda la declaratoria de utilidad pública deberán cumplirse los siguientes requisitos:*

- 1. Debe existir un asentamiento humano consolidado.-** como se puede verificar en las fotos satélites que forman parte las 10 láminas se evidencian que a la fecha de la publicación de la Ordenanza se encuentran las infraestructuras de las viviendas que conforman el asentamiento humano consolidado en al menos el 70% de área propuesto para ser expropiado conforme lo indica la Ordenanza. (Ver anexo 3)
- 2. Los predios declarados de utilidad pública son los señalados en los anexos a la Ordenanza.-** si bien en cada una de las 10 láminas se establecen las coordenadas de los perímetros de cada una de las cooperativas no existe una individualización de los códigos catastrales o identificada predial según si son predios urbanos o rurales, no obstante, la inscripción de la Declaratoria de Utilidad Pública si consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Elaboración de planos únicos.- los planos deberán incluir los informes de factibilidad de las direcciones municipales pertinentes, justificando la necesidad del proceso de expropiación y regularización.

<b>NO.</b>	<b>COOPERATIVA</b>	<b>PLANO APROBADO</b>
1	5 de Diciembre, Etapa 3	Sesión Ordinaria viernes 25 de junio de 2021
2	Complemento Bella Visión	Sesión Ordinaria martes 13 de julio de 2021
3	Complemento de la Cooperativa Sergio Toral	Sesión Ordinaria miércoles 28 de julio de 2021
4	Complemento Janeth Toral Lamina 4	Sesión Ordinaria jueves 13 de enero de 2021
5	Complemento Nueva Prosperina Etapa 2	Sesión Ordinaria martes 13 de julio de 2021
6	Complemento Nuevo Ecuador I Y El Edén	Sesión Ordinaria martes 13 de julio de 2021
7	Complemento Vergeles Lamina 7a	Sesión Ordinaria martes 13 de julio de 2021
8	Juan Pablo II, Etapa 1	Sesión Ordinaria jueves 22 de abril de 2021
9	Mz 105 del Sector 15 de la Parroquia Letamendi	Sesión Ordinaria viernes 25 de junio de 2021
10	Puerto Rico	Sesión Ordinaria jueves 4 de marzo de 2021

4. El pago indemnizatorio debe realizarse conforme la ley.- según el artículo 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) existe la alternativa de que la indemnización se desarrolle conforme se realice el cobro de las adjudicaciones para esto,

el periodo no está definido y podría variar acorde a las fechas de titularización. En este escenario corresponde la aplicación de la “Ordenanza que regula el pago indemnizatorio por concepto de expropiaciones para legalizar y regularizar los asentamientos humanos”, publicada en la Gaceta Oficial No. 77, de 2018.

### **3.1.3. Año 2022**

- A.** la “*Ordenanza de Expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización*” (Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, 2024), publicada en la Gaceta Oficial No. 49 del viernes 24 de junio de 2022, establece que para que proceda la declaratoria de utilidad pública deberán cumplirse los siguientes requisitos:
- 1.** Debe existir un asentamiento humano consolidado.- como se puede verificar en las fotos satélites que forman parte la lámina se evidencia que a la fecha de la publicación de la Ordenanza se encuentran las infraestructuras de las viviendas que conforman el asentamiento humano consolidado.
  - 2.** Los predios declarados de utilidad pública son los señalados en los anexos a la Ordenanza.- si bien en la lámina que determina el polígono, se establecen las coordenadas de los perímetros y existe una individualización de los códigos catastrales o identificada predial según si son predios urbanos o rurales, lo que facilita la inscripción de la Declaratoria de Utilidad Pública si consta inscrita en el Registro de la Propiedad de cada uno de estos código matrices, con la precisión si es una afectación parcial o total.

3. Elaboración de planos únicos.- los planos deberán incluir los informes de factibilidad de las direcciones municipales pertinentes, justificando la necesidad del proceso de expropiación y regularización.

<b>No.</b>	<b>SECTOR</b>	<b>PLANO APROBADO</b>
1	Sector 3	22 de diciembre de 2022
2	Sector 6	22 de diciembre de 2022
3	Sector 4/5	22 de diciembre de 2022
4	Sector 2 Lámina 3	3 de marzo de 2023
5	Sector 1	24 de abril de 2023
6	Sector 2 Lámina 1	27 de julio de 2023
7	Sector 11 Lámina 1	16 de noviembre de 2023
8	Sector 11 Lámina 2	7 de diciembre de 2023
9	Sector 13 Lámina 2	14 de diciembre de 2023
10	Sector 12 Lámina 2	21 de diciembre de 2023
11	Sector 13 Lámina 1	2024
12	Sector 12 Lámina 1	2024
13	Sector 7	2024
14	Sector 9	2024
15	Sector 11 Lámina 3	2024
16	Sector 11 Lámina 4	2024
17	Sector 10 Lámina 3	2024
18	Sector 10 Lámina 2	2024
19	Sector 10 Lámina 1	2024
20	Sector 2 Lámina 2	2024
21	Sector 11 Lámina 5	Pendiente

22	Sector 8	Pendiente
----	----------	-----------

4. Publicación por prensa.- se desarrolló por medio del Diario El Universo el 30 de julio de 2022. (Ver anexo 5)

5. El pago indemnizatorio debe realizarse conforme la ley. - según el artículo 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) existe la alternativa de que la indemnización se desarrolle conforme se realice el cobro de las adjudicaciones para esto, el periodo no está definido y podría variar acorde a las fechas de titularización. El proceso se deberá llevar conforme a la *“Ordenanza que regula el pago indemnizatorio por concepto de expropiaciones para legalizar y regularizar los asentamientos humanos”*, publicada en la Gaceta Oficial No. 77, de 2018.

**B.** La *“Ordenanza de expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización de los sectores definidos El Morro, Coop. Los Jardines, Coop. Nuevo Tenguel, Complemento de la Coop. Balerio Estacio 3 Lámina 2, Manzanas 6900, 6901 y 6903 del Sector Inmaconsa, Coop. Los Lirios, Complemento de la Pre-Coop. Voluntad de Dios y la Coop. Los Pinos”* (2022) publicada en la Gaceta Oficial No. 53 del miércoles 28 de septiembre de 2022.

1. Debe existir un asentamiento humano consolidado.- como se puede verificar en las fotos satélites que forman parte las 8 láminas se evidencia que a la fecha de la publicación de la Ordenanza se encuentran las infraestructuras de las viviendas que conforman el asentamiento humano consolidado.
2. Los predios declarados de utilidad pública son los señalados en los anexos a la Ordenanza.- si bien en las 8 láminas que determinan los polígonos, se establecen las coordenadas de los perímetros y existe una individualización de los códigos catastrales o identificada predial según si son predios urbanos o rurales, lo que facilita la inscripción de la Declaratoria de Utilidad Pública si consta inscrita en el Registro de la Propiedad de cada uno de estos código matrices, con la precisión si es una afectación parcial o total.
3. Elaboración de planos únicos.- los planos deberán incluir los informes de factibilidad de las direcciones municipales pertinentes, justificando la necesidad del proceso de expropiación y regularización.

<b>NO.</b>	<b>SECTOR</b>	<b>PLANO APROBADO</b>
1	Nuevo Tenguel	Jueves dieciséis de marzo de 2023
2	Los Jardines	Jueves trece de abril de 2023
3	MZS 6900, 6901 Y 6903 del sector Inmaconsa	Jueves trece de abril de 2023
4	Complemento de la Pre-Coop. Balerio Estacio 3 Lam 2	Jueves de dieciséis de marzo de 2023

4. Publicación por prensa.- se desarrolló por medio del Diario El Universo el 11 de abril de 2024 (ver anexo 7).

5. El pago indemnizatorio debe realizarse conforme la ley.- según el artículo 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) existe la alternativa de que la indemnización se desarrolle conforme se realice el cobro de las adjudicaciones para esto, el periodo no está definido y podría variar acorde a las fechas de titularización. El proceso se deberá llevar conforme a la “Ordenanza que regula el pago indemnizatorio por concepto de expropiaciones para legalizar y regularizar los asentamientos humanos”, publicada en la Gaceta Oficial No. 77, de 2018.

Por ende, el resultado de la revisión documental de los años 2019-2023, es el siguiente:

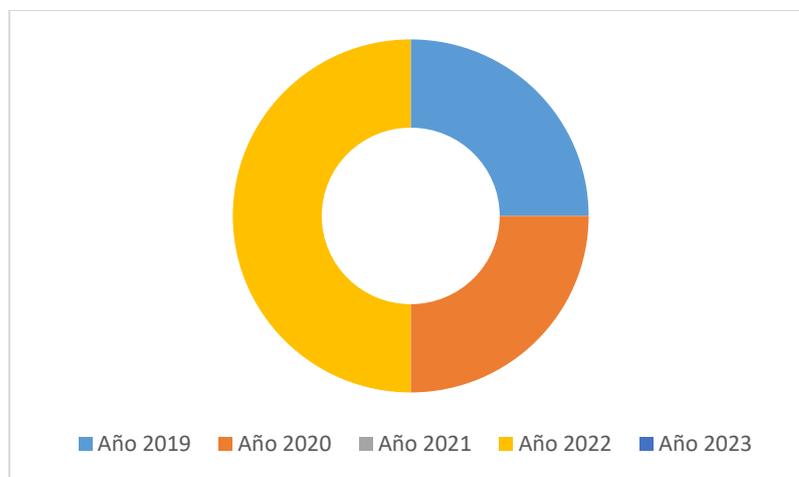
Primero existe una comparación sobre el número de Ordenanzas expropiatorias, en comparación de los sectores que tiene cada una de ellas y si se cumplió con la aprobación de planos de regularización que es el producto final que se busca con dichas expropiaciones.

Como se puede visualizar en el cuadro inferior ente los años 2019 y 2023, se realizaron 4 aprobaciones por parte del Concejo Municipal de Ordenanzas Expropiatorias la Gaceta No. 98 (2019), la Gaceta No. 30 (Ordenanza Especial de Regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización, 2020), la Gaceta No. 49 (Ordenanza de Expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización, 2022) y la Gaceta No. 53 (Ordenanza de Expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines

de regularización y titularización, 2022), siendo el 2022 el año en el que más Ordenanzas se aprobaron; sin embargo, en los años 2021 y 2023 no se aprobaron normativas expropiatorias.

**Figura 1**

**Cuadro de Ordenanzas aprobadas por año**

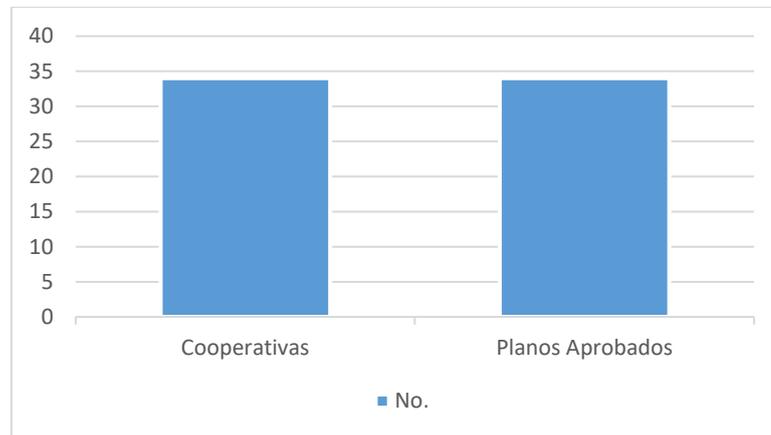


Debido a que este proyecto de investigación está relacionado a las Ordenanzas expropiatorias de los años 2019 a 2023, únicamente se considerará a los sectores involucrados en dichas Ordenanzas, sin perjuicio que se produjeron aprobaciones de planos únicos de sectores contenido en normativa expropiatoria extemporáneo al objeto de estudio.

Sobre las cooperativas aprobadas por el Concejo Municipal se concluye que en el año 2019 en la Gaceta No. 98 incluía a 34 Cooperativas de las cuales se aprobaron 34 Planos únicos entre 2019 y 2021, por ende, se cumplió con el 100% de sectores que cumplen con el proceso administrativo previo a la regularización de tierras, objetivo principal de dichas expropiaciones especiales.

**Figura 2**

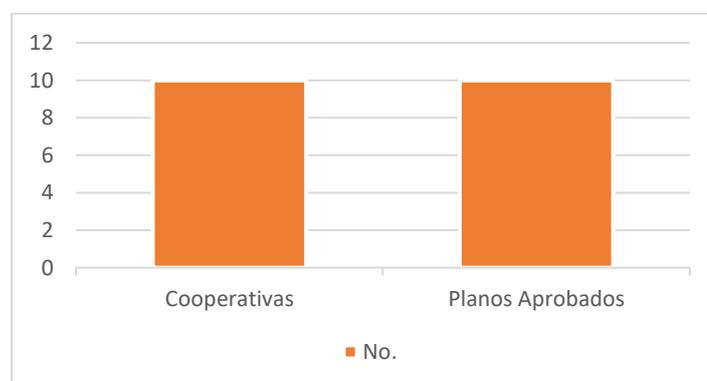
**Cuadro comparativo aprobaciones Gaceta No. 98**



Similar situación se evidencia en el año 2020, en dicho año en la Gaceta No. 30 se incluyeron a 10 Cooperativas de las cuales se aprobaron 10 Planos únicos durante el 2021, por ende, esta norma también cumplió con el 100% de sectores expropiados que cumplen con el proceso administrativo al estar a la par con su finalidad social.

**Figura 3**

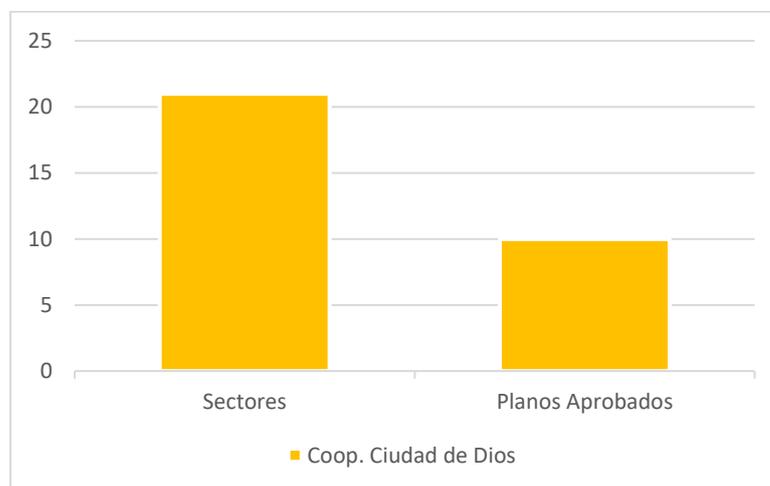
**Cuadro comparativo aprobaciones Gaceta No. 30**



En el año 2022, se aprobaron 2 Ordenanzas expropiatorias sobre las cuales en la primera, la Gaceta No. 49, a pesar de referirse a una gran cooperativa esta posteriormente se dividió en 21 láminas, de las cuales hasta el año 2023 se aprobaron 10 de los 21 sectores es decir el 49% de los sectores que conforman dicha cooperativa; sin embargo, este número parece correcto con relación al cronograma de actividades que se realizan y la extensión territorial de la Cooperativa Ciudad de Dios que cuenta con aproximadamente 12 mil familias si bien no se desarrolló en su totalidad en el periodo estudiado el trabajo no se detuvo en pro de continuar con la regularización acorde la norma establecida.

**Figura 4**

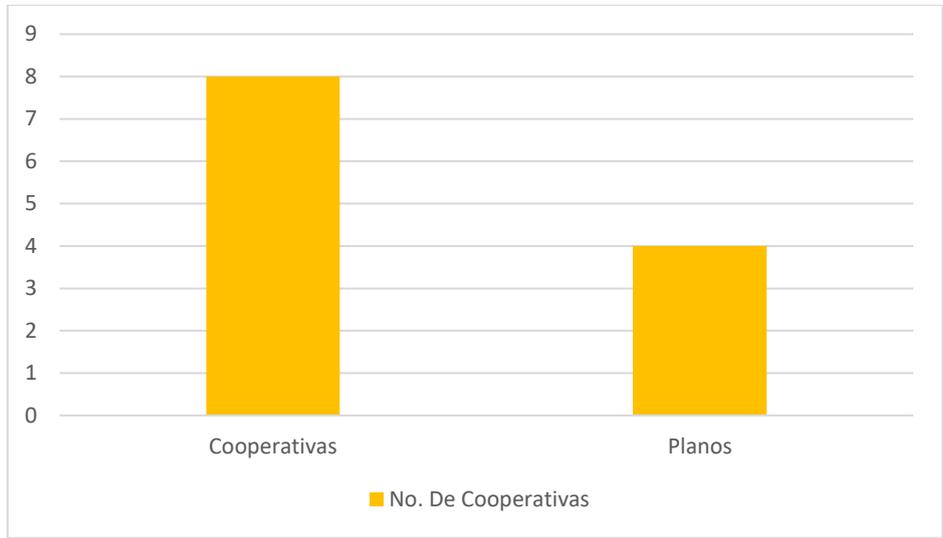
**Cuadro comparativo aprobaciones Gaceta No. 49**



La segunda Ordenanza del año 2022, Gaceta No. 53. cuenta con 8 cooperativas, de las cuales se aprobó el 50% de planos únicos autorizados, de igual forma que en el siguiente año se continuó con el proceso respectivo, pero se encuentra extemporáneo a este estudio.

**Figura 5**

**Cuadro comparativo aprobaciones Gaceta No. 53**



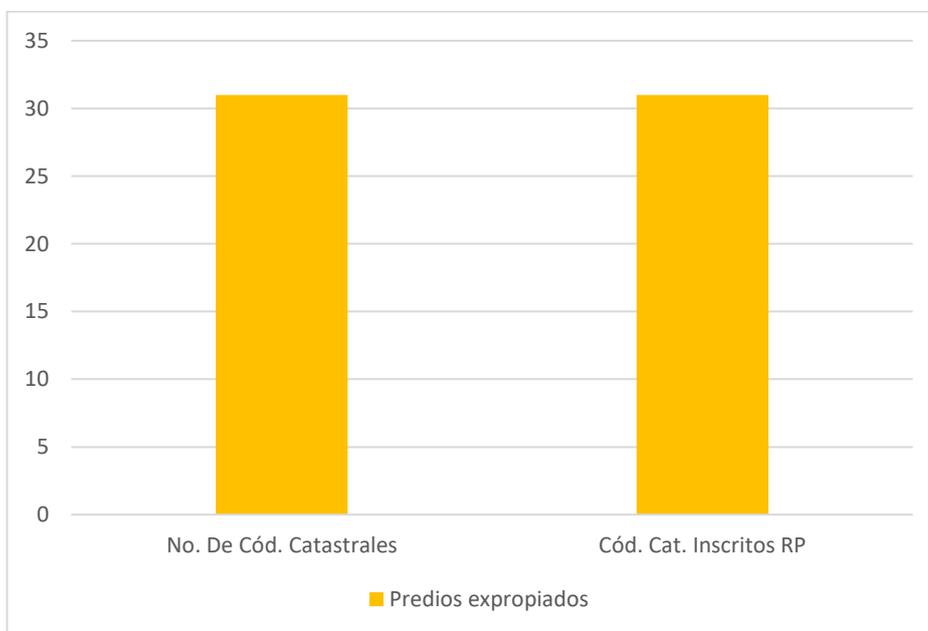
Respecto a la singularización de códigos catastrales dentro de cada normativa, se constató que en las Gaceta No. 98 (Ordenanza Especial de Regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización, 2019) y Gaceta No. 30 (Ordenanza Especial de Regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización, 2020) en el contenido de cada Ordenanza no constan la singularización de cada código catastral, aunque si reflejan las coordenadas georreferenciales de cada predio, lo que dificulta la identificación de cada predio expropiado con la sola revisión de la normativa, sin embargo dicha normativa no expresa que se deban incluir los códigos catastrales expropiados

Mientras que en la Gaceta No. 49 (Ordenanza de Expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización, 2022), se evidencia una gran mejoría al expedir la Ordenanza

expropiatoria debido a que en el plano adjunto a la referida Ordenanza se pueden visualizar los 31 códigos catastrales sobre los que se asienta la cooperativa a aprobada, de los cuales el 100% se inscribió en el Registro de la Propiedad de este Cantón.

**Figura 6**

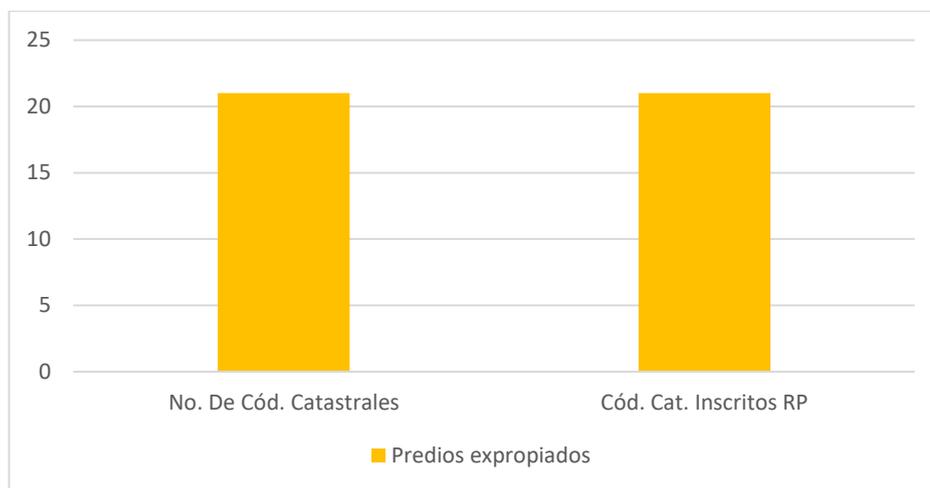
***Inscripción de predios expropiados Gaceta No. 49***



Similar situación se presenta en la Gaceta No. 53 (Ordenanza de expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización de los sectores definidos El Morro, Coop. Los Jardines, Coop. Nuevo Tenguel, Complemento dela Coop. Balerio Estacio 3 Lámina 2, Ma, 2022), que se establecen 21 códigos catastrales inmersos en las cooperativas señaladas de los cuales el 100% de los predios se inscribieron en el Registro de la Propiedad de este Cantón.

**Figura 7**

**Inscripción de Predios expropiados Gaceta No. 53**



**3.2. Resultado de entrevistas**

El proceso de entrevistas se realizó a expertos en temas municipales de regularización de tierras, acogiéndose a la privacidad y confidencialidad de los entrevistados se podrán consultar las entrevistas en el anexo 1, de los cuales se destacan las siguientes observaciones:

**1. Opinión sobre las expropiaciones especiales destinadas a regularizar asentamientos humanos.**

El 50% de los entrevistados consideran que es una buena herramienta para regularizar los asentamientos humanos los cuales han tenido un crecimiento exponencial con el pago de los años. Mientras que el 40 % mantiene una posición neutral encontrando ventajas y desventajas en este proceso, y solo el 10% de los entrevistados están en contra considerando que es una violación a la propiedad privada.

## **2. Principales Ventajas**

El aprovechamiento de los espacios abandonados y redistribución de tierras.

Permiten a personas de escasos recursos el acceso y garantía de su derecho a la vivienda, sin la necesidad de terceros intermediarios para culminar el proceso.

El acceso a una propiedad a un costo menor acorde a la realidad socioeconómica de cada sector.

## **3. Principales Desventajas**

Es un método para llegar a más simpatizantes en épocas de elecciones populares

Fomentar los asentamientos humanos genera una vulneración a la propiedad privada.

Disminución en el patrimonio del expropiado.

La identificación de los predios originales que no fueron catastrados al momento de adquirirlos.

## **4. Conocimiento sobre la normativa expropiatoria**

Del total de los entrevistados conoce que existe normativa para todos los sectores expropiados pero el 100% coincide que es muy compleja de comprender y que no hay una sola forma de realizar el proceso.

Sugieren además una normativa de fácil entendimiento para el ciudadano promedio que no tenga un conocimiento experto en el área.

## **5. Conocimiento sobre las competencias municipales de cada departamento en los procesos expropiatorios**

Del total de los entrevistados concuerdan que gran parte del estudio previo debe ser liderado por el área encargada del catastro municipal, sin embargo, el 50% llega a la conclusión de que la tecnología ha permitido mayor precisión en la identificación de los predios que no se mantenía antes. La dificultad se presenta en las labores de localización de predios cuyas escrituras no fueron catastradas en el municipio pero que si fueron inscritas en el Registro de la Propiedad.

La mayoría de los entrevistados desconoce que se cuenta con la intervención estatal en los casos que sean zonas cercan a áreas protegidas.

## **6. Sobre la cantidad procesos expropiatorios en el periodo 2019-2023.**

El 100% de los entrevistados desconoce las cifras exactas si bien forman parte o formaron parte del proceso expropiatorio, la cifra es desconocida. No obstante, dicha información reconoce que se encuentra disponible en el portal web como parte de los informes de rendiciones de cuentas.

## **7. Opinión sobre si el Municipio de Guayaquil llevó a cabo una adecuada planificación para los procesos expropiatorios entre 2019 y 2023.**

La opinión es dividida puesto que unos años fueron mejores que otros o existen más especificaciones, a nivel general consideran que se realizó una buena

gestión administrativa, pero consideran que existen mejoras en la actual administración.

En conclusión, el análisis de las entrevistas presenta diversas opiniones y niveles de conocimientos según su área de experiencia. En general se percibe un porcentaje de aceptación a estos procesos, no obstante, si bien se señalaron ventajas y desventajas también parten de la información o entendimiento de la normativa aplicable. Esto demuestra la necesidad de simplificar la normativa para hacerla más comprensible y tener un solo proceso.

A nivel general se concluye que, si se produjo una adecuada gestión administrativa en los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos en el Municipio de Guayaquil durante el periodo 2019 a 2023, de igual forma con la revisión documental se puede corroborar que se actuó con diligencia, eficiencia, planificación y transparencia.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se puede concluir que, respecto de la parte teórica, un predio al pasar a ser del Municipio se encuentra imposibilitado de que su anterior dueño realice transferencias o sea otorgado en garantía, si bien esto limita por completo su derecho de propiedad, el mecanismo legal le permitirá tener una retribución económica ante algo que desde antes de que sea intervenido por las autoridades había perdido.

Respecto de si el Municipio de Guayaquil cumplió con los procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos por parte del Municipio de Guayaquil durante el periodo 2019-2023, en un 80%, mientras respecto del porcentaje pendiente corresponden a etapas que se encuentran en proceso o que culminaron extemporáneo al periodo analizado.

A criterio personal se puede concluir que una de las falencias administrativas es la interrelación de los departamentos que intervienen en cada etapa del proceso, puesto que existe una evidente falta de conocimiento del aporte de cada área o su importancia en el proceso.

Se sugiere una norma macro que englobe las directrices para todos los procesos expropiatorios y de regularización de fácil entendimiento para todos los ciudadanos. De igual forma una campaña para validar las escrituras no catastradas a tiempo.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bacacorzo, G. (1997). *Diccionario de la Administración pública*. Lima: Editora Jurídica Grijiley.
- Bernal, C. A. (2010). *Metodología de la Investigación administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Colombia: Pearson.
- Bonilla Castro, E., & Rodríguez, S. P. (2005). *Más allá del dilema de los métodos: La investigación en ciencias sociales*. Bogotá: Norma.
- Casado Casado, L. (2014). El alcance de las competencias estatales y autonómicas en materia de expropiación forzosa. Especial referencia en Cataluña. *Revista d'estudis autonòmics i federals*(20), 319-365.  
Recuperado el 28 de 09 de 2023, de  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4906592>
- Código Civil. (2017). Código Civil. *Registro Oficial Suplemento 46 del 24 de junio de 2005*. Ecuador.
- Código Orgánico de la organización territorial, autonomía y descentralización. (12 de mayo de 2023). *Suplemento del Registro Oficial 309, del 19 de octubre de 2010, ultima reforma Suplemento del Registro Oficial 303*. Ecuador.
- Comisión Interamericana de Derechos Humanos. (2015). *Informe ante la CIDH sobre los asentamientos urbanos precarios de América Latina y el Caribe*. Obtenido de <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2015/03/20150320-Informe-asentamientos-urb>

Constitución de la República del Ecuador. (25 de enero de 2021). *Registro Oficial no. 449, 20 de octubre de 2008, última reforma tercer suplemento del Registro Oficial 377*. Ecuador.

Cruz, J., & Jiménez, V. (2013). Proceso administrativo: planeación, organización, dirección y control. *Grandes Pymes*.

Cuarta Reforma a la "Ordenanza especial de regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización. (17 de abril de 2024). *Registro Oficial, edición especial No. 1540*. Ecuador. Recuperado el 22 de enero de 2025, de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10\\_DWL\\_FL/eyJjYXJwZXRhIjoicm8iLCJ1dWlkIjoieYzE0N2ZjYWVtMzNmNS00MmY3LTg0ZWYtYjg3NGRINTk2ZjYwLnBkZiJ9](https://chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/eyJjYXJwZXRhIjoicm8iLCJ1dWlkIjoieYzE0N2ZjYWVtMzNmNS00MmY3LTg0ZWYtYjg3NGRINTk2ZjYwLnBkZiJ9)

Diana Paulina, I. C. (2021). La reversión como mecanismo restitutivo de derechos al expropiado, por incumplimiento de los fines de utilidad pública dentro de un proceso expropiatorio. Quito, Ecuador. Recuperado el 8 de febrero de 2024, de <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/8173>

Folgueiras Bertomeu, P. (30 de mayo de 2016). *Técnica de recogida de información: La Entrevista*. Recuperado el 24 de agosto de 2024, de Universitat de Barcelona: <http://hdl.handle.net/2445/99003>

Fundación para el Desarrollo Local y el Fortalecimiento Municipal e Institucional de Centroamérica y El Caribe –Fundación DEMUCA.

(2009). *Guía de herramientas Municipales para la Promoción del Desarrollo Económico Local* (primera ed.). San José, Costa Rica.  
doi:<https://es.slideshare.net/EfiaulaOpenSchool/guia-herramientas-municipalesdemuca>

Gabriel Ortega, J. (2017). Cómo se genera una investigación científica que luego sea motivo de publicación°. *J. Selva Andina Res. Soc.* , 8(2).

Obtenido de

<[http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2072-92942017000200008&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2072-92942017000200008&lng=es&nrm=iso)>.

GAD Municipal de Guayaquil. (2024). *Órdenes del día*. Recuperado el 30 de abril de 2024, de Alcaldía de Guayaquil:

<https://www.guayaquil.gob.ec/ordenes-del-dia/>

García de Enterría, E. (septiembre - diciembre de 2001). La Ley de expropiación forzosa de 1954, medio siglo despues. *Revista de Administración Pública*(156). Recuperado el 25 de junio de 2024, de Revista de Administración Pública:

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/17557.pdf>

García de Hernandez, N. (agosto de 2006). La formación de asentamientos informales: un proceso gestado por diferentes actores sociales. *Scripta Nova* , X(218 (50)). Obtenido de <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-50.htm#:~:text=UN%20PROCESO%20GESTADO%20POR%20DIFERENTES%20ACTORES%20SOCIALES.&text=Los%20asentamientos%20in>

formales%20forman%20parte,h%C3%A1bitat%20y%20de%20sus%20habitantes.

García Gómez de Mercado, F. (2007). *Gestión de la Expropiación Forzosa*. Granada: Comares.

García, M. I. (diciembre de 2020). Percepción de la calidad de vida en asentamientos irregulares: un aporte sociogeográfico para la enseñanza de la geografía. *Revista Paradigma*, *XLI*(2), 616-640. Recuperado el 27 de 09 de 2023, de <http://revistaparadigma.online/ojs/index.php/paradigma/article/view/990/899>

González Rodríguez, S. S., Viteri Intriago, D. A., Izquierdo Morán, A. M., & Verdezoto Cordova, G. O. (2 de agosto de 2020). Modelo de Gestión Administrativa para el desarrollo empresarial del hotel barros en la ciudad de Quevedo. *Revista Universidad y sociedad*, *12*(4). Recuperado el 29 de abril de 2024, de [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202020000400032#:~:text=Seg%C3%BAAn%20Mendoza%20Briones%20\(2017\)%2C,%2C%20organizar%2C%20dirigir%20y%20controlar.](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202020000400032#:~:text=Seg%C3%BAAn%20Mendoza%20Briones%20(2017)%2C,%2C%20organizar%2C%20dirigir%20y%20controlar.)

Granda Aguilar, V., & Jara Vásquez, M. E. (2023). *El régimen jurídico de la expropiación en Ecuador*. Recuperado el 5 de julio de 2024, de AIDA: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.boe.es/biblio

teca\_juridica/anuarios\_derecho/abrir\_pdf.php?id=ANU-B-2023-10005700080

Guelmes Valdés, E., & Nieto, L. (enero-abril de 2015). Algunas reflexiones sobre el enfoque mixto de la investigación pedagógica en el contexto cubano. *Universidad y Sociedad*, 7(1). Obtenido de Universidad y Sociedad: [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202015000100004](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202015000100004)

Guelmes Valdés., E. L., & Nieto Almeida, L. E. (2015). Algunas reflexiones sobre el enfoque mixto de la investigación pedagógica en el contexto cubano. *Revista Universidad y Sociedad*, 7(2), 23-29. Obtenido de <http://rus.ucf.edu.cu/>

*Habitabilidad básica para todos: una necesidad urgente.* (2011). Obtenido de Revista de arquitectura: <https://editorial.ucsg.edu.ec/ojs-auc/archivos/pdfs/AUC29-30.pdf>

Hernán García, M., Lineros González, C., & Ruiz Azarola, A. (2020). Cómo adaptar una investigación cualitativa a contextos de confinamiento. *Gac Sanit.* doi:<https://doi.org/10.1016/j.gaceta.2020.06.007>

Jessop, B. (1990). *State Theory. Putting the State in its Place.* Cambridge. Polity. Recuperado el 7 de julio de 2024, de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://www.redalyc.org/pdf/279/27937089004.pdf>

Jessop, B. (julio-septiembre de 2014). El Estado y el poder. *Utopía y Praxis Latinoamericana*, 19(66), 19-35. Recuperado el 7 de julio de 2024, de chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.redalyc.org/pdf/279/27937089004.pdf

López Jácome, N. F., & López Muñoz, N. P. (2024). *La expropiación disfrazada de confiscación: Análisis de casos* (cuarta edición ed.). Quito, Ecuador.

Luna Sono, J., & Luna Hernández, M. (2021). La Gestión Administrativa Municipal. Una aproximación conceptual. *Formación Docente Revista Iberoamericana de educación, especial 1*. Recuperado el 30 de abril de 2024, de [https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fwww.revista-iberoamericana.org%2Findex.php%2Fes%2Farticle%2Fdownload%2F95%2F203&psig=AOvVaw3Ff9QfKSPWam\\_\\_xc1hoO-p&ust=1714511294008000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAUQn5wMahcKEwjYjofMquiFAxUAAAA](https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fwww.revista-iberoamericana.org%2Findex.php%2Fes%2Farticle%2Fdownload%2F95%2F203&psig=AOvVaw3Ff9QfKSPWam__xc1hoO-p&ust=1714511294008000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAUQn5wMahcKEwjYjofMquiFAxUAAAA)

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (31 de enero de 2019). *Acta de la sesión Ordinaria del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada el treinta y uno de enero del año dos mil diecinueve*. Recuperado el 10 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2014->

2019/2019/Enero/2019-01-

31%20Acta%20sesio%CC%81n%20ordinaria.pdf

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (17 de diciembre de 2020). *Acta de la sesión Ordinaria del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada del diecisiete de diciembre del año dos mil veinte*. Recuperado el 10 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2019-2023/2020/Diciembre/2020-12-17-Acta-sesion-ordinaria.pdf>

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (26 de noviembre de 2020). *Acta de la sesión Ordinaria del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada el veintiseis de noviembre del año dos mil veinte*. Recuperado el 10 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2019-2023/2020/Noviembre/2020-11-26%20Orden%20del%20dia%20sesion%20ordinaria.pdf>

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (8 de junio de 2022). *Acta de la sesión Ordinaria del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada el ocho de junio del año dos mil veintidós*. Recuperado el 12 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2019-2023/2022/Junio/2022-06-08%20Acta%20sesion%20ordinaria.pdf>

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (15 de junio de 2022). *Acta de la sesión Ordinaria del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada el*

*quinze de junio del año dos mil veintidós*. Recuperado el 12 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2019-2023/2022/Junio/2022-06-15%20Acta%20sesion%20ordinaria.pdf>

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (31 de agosto de 2022). *Acta de la sesión Ordinaria del M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada el treinta y uno de agosto del año dos mil veintidós*. Recuperado el 13 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2019-2023/2022/Agosto/2022-08-31%20Acta%20sesion%20ordinaria.pdf>

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (7 de septiembre de 2022). *Acta de la sesión Ordinaria dl M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, celebrada el siete de septiembre del año dos mil veintidós*. Recuperado el 13 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Actas/Periodo-2019-2023/2022/Septiembre/2022-09-07%20Acta%20sesion%20ordinaria.pdf>

Mendoza Briones, A. A. (2017). Importancia de la gestión administrativa para la innovación de las medianas empresas comerciales en la ciudad de Manta. *Dominio de las ciencias*, 947-964.

Ministerio de Educacion Nacional República de Colombia. (2008). *Guia para el mejoramiento institucional*. Revista Educativa Colombia aprende. Obtenido de [https://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-177745\\_archivo\\_pdf.pdf](https://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-177745_archivo_pdf.pdf)

Ministerio de Educación Nacional República de Colombia. (s.f.). *Guía de autoevaluación para el mejoramiento institucional*. Colombia .

Recuperado el 20 de junio de 2024, de

[https://www.academia.edu/36546070/Gesti%C3%B3n\\_administrativa\\_pdf](https://www.academia.edu/36546070/Gesti%C3%B3n_administrativa_pdf)

Moreta, A. (2023). *Derecho Administrativo Ecuatoriano*. Quito, Ecuador: Legalité.

Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. (2024). *Periodo 2019-2023: Gaceta Oficial #49*. Recuperado el 25 de julio de 2024, de Alcaldía de Guayaquil: <https://www.guayaquil.gob.ec/document/periodo-2019-2023-gaceta-oficial-49/>

Ordenanza de Expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización. (24 de junio de 2022). *Gaceta Oficial no. 49*. Guayaquil, Ecuador. Recuperado el 24 de agosto de 2024, de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Gacetas/Periodo%202019-2023/Gaceta%2049.pdf>

Ordenanza de expropiación especial de nuevos asentamientos humanos consolidados con fines de regularización y titularización de los sectores definidos El Morro, Coop. Los Jardines, Coop. Nuevo Tenguel, Complemento dela Coop. Balerio Estacio 3 Lámina 2, Ma. (28 de septiembre de 2022). *Gaceta Oficial no. 53*. Guayaquil, Ecuador.

doi:<https://vlex.ec/vid/canton-guayaquil-expropiacion-especial-912619708>

Ordenanza Especial de Regularización de asentamientos humanos y normas generales aplicables al proceso de titularización. (30 de diciembre de 2020). *Gaceta Oficial no. 30*. Guayaquil, Ecuador.

Ordenanza Especial de Regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización. (27 de febrero de 2019). *Gaceta Oficial no. 98*. Guayaquil, Ecuador.

Recuperado el 10 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/document/periodo-2014-2019-gaceta-oficial-98/>

Ordenanza que regula el pago indemnizatorio por concepto de expropiaciones para legalizar y regularizar los asentamientos humanos. (2018). *Gaceta Oficial no. 77*. Guayaquil, Ecuador.

Pedro Fernando, E. A. (2016). *Introducción a la administración y gestión pública*. Recuperado el 8 de febrero de 2024, de [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/2187/1/DO\\_FCE\\_319\\_MAI\\_UC0505\\_20162.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/2187/1/DO_FCE_319_MAI_UC0505_20162.pdf)

Ponce, D. K., Chancay, M. R., & López, L. T. (2022). Gestión administrativa y su impacto en la calidad del servicio. *recimundo*, 6, 120-131.

Recuperado el 11 de abril de 2024, de <https://recimundo.com/index.php/es/article/view/1626/2085>

Soledispa Rodriguez, X. E., Pionce-Choez, J. M., & Sierra-Gonzalez, M. C.

(febrero de 2022). La gestión administrativa, factor clave para la productividad y competitividad de las microempresas. *Revista Científica Dominio de las Ciencias*, 8(1), 280-294. Recuperado el 7 de febrero de 2024, de

<https://www.bing.com/ck/a?!&&p=004dad7c4d21db40JmltdHM9MTcwnzM1MDQwMCZpZ3VpZD0yZjdkMjlkZS0zZDgzLTZlM2QtMGVmMmS0zYTNlM2M5MTZmNmYmaW5zaWQ9NTIwMQ&pfn=3&ver=2&hsh=3&fclid=2f7d29ae-3d83-6e3d-0ef1-3a3e3c916f6f&psq=gesti%20c3%20b3n+administrativa+pdf&u=a1aHR0cHM6Ly9k>

*The Challenge of slums global report on human settlements 2003*. (2003).

Recuperado el 27 de 09 de 2023, de United Nations Human Settlements Programme: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/The%20Challenge%20of%20Slums%20-%20Global%20Report%20on%20Human%20Settlements%202003.pdf>

Trindade, V. (septiembre de 2017). *La entrevista no estructurada en*

*investigación cualitativa: una experiencia de campo*. Recuperado el 25 de agosto de 2024, de Servicio de Difusión de la Creación Intelectual es el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de La Plata: <https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/64407>

Troncoso Pantoja, C., & Amaya Placencia, A. (2017). Entrevista: guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Rev.*

*Fac. Med.* , 65 (2), 329-332.

doi:<http://dx.doi.org/10.15446/revfacmed.v65n2.60235>

Valencia Salazar. (1975). *La expropiación*. Bogotá: Kelly.

Ventura León, J. L., & Barboza Palomino, M. (2017). El tamaño de la muestra:

¿Cuántos participantes son necesarios en estudios cualitativos? *Revista*

*Cubana de Información en Ciencias de la Salud*, 28(3). Obtenido de

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=377653383009>

## ANEXOS

### Anexo 1 Entrevistas

#### Anexo 1.1.- Entrevistado “A”

**1. ¿Cuál es su opinión sobre las expropiaciones especiales destinadas a regularizar asentamientos humanos? ¿Cuáles cree que son sus principales ventajas y desventajas?**

Desde un punto de vista neutral encuentro factores positivos y negativos. Sus principales desventajas son el respaldo al crecimiento irregular de la ciudad, generando tensiones legales y sociales, en especial cuando no se respetan los procedimientos establecidos en las normativas vigentes, ya que es mal interpretado como un derecho de poder ocupar cualquier espacio privado.

Así mismo, si no se implementan criterios claros en un ordenamiento jurídico bien establecido, estos actos pueden ser considerados como un incentivo para fomentar mas asentamientos irregulares, agravando más esta problemática. Dejando en un aparente estado de vulnerabilidad a los propietarios que no cuentan con los medios adecuados para proteger sus terrenos, sin pensar en las implicaciones de que los propietarios puedan considerar insuficientes las compensaciones económicas que pudieran recibir.

Sin embargo, sus principales ventajas radican en que permiten la regularización de espacios que llevan una utilidad continuada en el tiempo, es decir espacios que por años fueron abandonados. Si se manejan de manera adecuada, pueden ser una herramienta útil para garantizar el acceso a una vivienda digna, siempre que se acompañen de políticas de desarrollo urbano sostenible y programas sociales que eviten la repetición de estas situaciones.

**2. ¿Conoce la normativa vigente que permite la expropiación de predios para fines de interés social?**

Sí, aunque debo reconocer que no tengo un conocimiento exhaustivo de toda la normativa vigente sobre este tema, dado que puede variar según la jurisdicción.

Si me enfoco únicamente en Guayaquil, mi comprensión general sobre el marco legal que suele respaldar estas medidas debe ser analizado en cada caso puesto que tenemos normativa desde antes del 2000 hasta la actualidad, lo que a mi criterio dificulta un poco su aplicación.

**3. ¿Conoce las competencias específicas de cada dependencia municipal involucrada en los procesos expropiatorios especiales? Si es así ¿podría mencionarlas?**

Sí, interviene principalmente el Departamento Jurídico quien realiza el informe de declaratoria de utilidad pública. El Departamento o Dirección de Urbanismo quien realiza la evaluación de los espacios y emite los planos de limitando el espacio a considerar para expropiar y que se verifique que existe asentamientos humanos consolidados, en conjunto con el área de catastro quienes realizan la planificación, delimita y codifica los predios a adjudicarse. Finalmente, la Dirección de Terrenos son los encargados de hacer el proceso de adjudicación.

**4. ¿Tiene conocimiento sobre cuantos procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos realizó el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019 -2023?**

No con detalle, se me vienen a la mente sectores como Janeth Toral, Puerto Rico, San Francisco, Ciudad de Dios.

**5. Desde su perspectiva ¿Considera que el Municipio de Guayaquil llevó a cabo una adecuada planificación para los procesos expropiatorios entre 2019 y 2023? ¿Por qué?**

Sí porque da prioridad en atención a los asentamientos humanos consolidados que tiene mayor necesidad de ser adjudicados, aunque aun queda mucho por hacer.

## **Anexo 1.2.- Entrevistado “B”**

### **1. ¿Cuál es su opinión sobre las expropiaciones especiales destinadas a regularizar asentamientos humanos? ¿Cuáles cree que son sus principales ventajas y desventajas?**

Mi opinión es que son una herramienta y vía útil para poder regularizar grupos de asentamientos humanos que han venido sufriendo desde hace muchísimos años la injusticia de la inequidad y también el engaño del clientelismo debido a que ciertas figuras políticas en su momento utilizaban a estas personas que forman parte de los asentamientos humanos como bases populares para hacer campaña a cambio de que los dejen quedarse en la tierra que ellos ya habían ocupado.

La ventaja de la regularización de los asentamientos humanos es que permite a los ciudadanos puedan acceder a sus derechos y mediante un proceso regulado a una legalización sin que exista terceras personas de por medio que los manejen para fines políticos.

La desventaja es que quizás los ciudadanos al no estar cien por ciento informados de cómo funciona este proceso de regularización pueden incurrir en errores al hacer el trámite.

### **2. ¿Conoce la normativa vigente que permite la expropiación de predios para fines de interés social?**

En la actualidad no. Conozco parcialmente ciertas etapas del proceso pero hay tanta normativa dispersa que se torna confuso. Desde mi punto de vista considero que es necesario centralizar la información para simplificar su comprensión y acceso, recordemos que las leyes deben ser entendidas por todos

los ciudadanos, sea que trabajen en ramas del derecho como en aquellos ciudadanos ajenos al mundo académico exclusivo del derecho, pero tienen la responsabilidad de conocer sus derechos.

**3. En relación a la pregunta anterior ¿Conoce las competencias específicas de cada dependencia municipal involucrada en los procesos expropiatorios especiales? Si es así ¿podría mencionarlas?**

Parcialmente. Se que en estos procesos intervienen áreas municipales internas como la Dirección encargada de la planificación urbana, ordenamiento territorial y la encargada del Catastro municipal. Actualmente el área encargada de los informes de riesgos si bien no forma parte del municipio, sino que conforma una empresa pública, continua como parte fundamental de este proceso.

Sin embargo, desconozco el orden en el que intervienen cada uno de estos departamentos y sus respectivos informes, o su coordinación acorde a sus competencias.

**4. ¿Tiene conocimiento sobre cuantos procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos realizó el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019 -2023?**

No tengo conocimiento con exactitud.

**5. Desde su perspectiva ¿Considera que el Municipio de Guayaquil llevó a cabo una adecuada planificación para los procesos expropiatorios entre 2019 y 2023? ¿Por qué?**

Sí me parece que se llevó a cabo una buena planificación, al menos en el sector de Monte Sinaí, donde tuve la oportunidad de asesorar a una persona de primera mano. Pude observar que se consideraron varios aspectos técnicos y legales que garantizaron el cumplimiento del proceso.

Sin embargo, considero que aún hay mucho por mejorar como lo mencioné anteriormente, además de mejorar la difusión de la información a las personas pertinentes y a la ciudadanía en general. La eficacia de la gestión disminuye también si el interesado desconoce lo que ocurre y los pasos específicos, así como los requisitos para seguir con su proceso sea este poseionario o expropiado. De no tener una información clara se generarán confusiones e inconformidad con los ciudadanos que de eso si se ve mucho.

**6. ¿Cómo evaluaría la transparencia en la gestión administrativa de los procesos expropiatorios especiales por parte del Municipio de Guayaquil?**

Buena. El problema no es la transparencia, si uno busca la información y sabe cómo consultarla está ahí, pero si no tienes un punto de partida se puede generar un sentimiento de inconformidad. Aquí es donde lo que mencioné anteriormente sobre

**7. En relación a su respuesta anterior ¿Considera que hay información accesible y comprensible para los expropiados?**

No podría afirmar o negar, pero la información debe ser más digerible para todos los ciudadanos, a modo de infografía donde se presente de forma sucinta datos específicos.

**8. Según su experiencia ¿Qué mejoras propondría para optimizar los procesos expropiatorios enfocados en la regularización de asentamientos humanos?**

Quizás hacer llegar este tipo de beneficios a un mayor número de personas porque muchas veces por desconocimiento no alcanzan a regularizarse.

### **Anexo 1.3.- Entrevistado “C”**

**1. ¿Cuál es su opinión sobre las expropiaciones especiales destinadas a regularizar asentamientos humanos? ¿Cuáles cree que son sus principales ventajas y desventajas?**

A criterio personal, considero que la expropiación es un mecanismo que ha ayudado a muchas personas de escasos recursos sociales, a poder obtener el dominio de un “pedazo de tierra” diciéndolo de una forma vulgar, pero que ha logrado que estas personas se establezcan en ese territorio. Por lo que, a primera vista, es algo ventajoso, pero que, al fin y al cabo, genera una perspectiva negativa ya que influye enormemente en la propiedad privada.

Dado por su naturaleza, la expropiación genera una afectación en el patrimonio del propietario de dicho territorio, quien es el primer afectado por esta regulación estatal. A pesar de que beneficia socialmente, genera un gran conflicto con el propietario.

**2. ¿Conoce la normativa vigente que permite la expropiación de predios para fines de interés social?**

Si la conozco.

**3. ¿Conoce las competencias específicas de cada dependencia municipal involucrada en los procesos expropiatorios especiales? Si es así ¿podría mencionarlas?**

No conozco todas las competencias, ya que cada dependencia municipal se maneja de acuerdo a la ley, pero además bajo sus propias normas,

específicamente, por la expedición de sus ordenanzas. Dentro de la cual, establece el proceso a seguir.

**4. ¿Tiene conocimiento sobre cuantos procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos realizó el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019 -2023?**

Sobre los procesos expropiatorios no tengo la cifra pero se que se han beneficiado aproximadamente unas 10,000 familias con las regularizaciones.

**5. Desde su perspectiva ¿Considera que el Municipio de Guayaquil llevó a cabo una adecuada planificación para los procesos expropiatorios entre 2019 y 2023? ¿Por qué?**

Consideró que no, dado que influyen muchos aspectos para lograr llevar acabo estos procesos. Y dado que se manejan por distintas Direcciones Municipales, en diversas ocasiones los cronogramas establecidos no se cumplen por diversas circunstancias.

**6. ¿Considera que hay información accesible y comprensible para los expropiados.**

A criterio personal, considero que existe información accesible, pero medianamente información comprensible. Ya que el ciudadano común no tiene las facultades de análisis de los procesos operativos y administrativos.

**7. Con relación a su respuesta anterior ¿Cómo evaluaría la transparencia en la gestión administrativa de los procesos expropiatorios especiales por parte del Municipio de Guayaquil?**

No tendría cómo evaluar, ya que dentro del proceso expropiatorio han existido diversas autoridades y su vez, diversos servidores de los cuales muchos de ellos no han realizado la labor con apego a la ley y las normas. Así como también existen servidores que han ejecutado sus funciones con arreglo a las leyes, cumpliendo lo establecido. Así mismo, al no tener información clara y de fácil comprensión no se puede evaluar una gestión con tantos procedimientos diferentes.

**8. Según su experiencia ¿Qué mejoras propondría para optimizar los procesos expropiatorios enfocados en la regularización de asentamientos humanos?**

A criterio personal, considero que una de las mejoras que debería existir para optimizar los procesos es el orden para llevarlos a cabo. Y en orden implica también tema documental, y dentro de los procesos en las diferentes direcciones municipales que se encuentran implicadas. Dado que, como existe sobre carga en alguna de estas, interfiere en el trabajo de la otras, por lo que estos procesos se estancan y llegan a durar años hasta que se pueda indemnizar a los afectados por esta regulación.

#### **Anexo 1.4.- Entrevistado “D”**

**1. ¿Cuál es su opinión sobre las expropiaciones especiales destinadas a regularizar asentamientos humanos? ¿Cuáles cree que son sus principales ventajas y desventajas?**

Considero que es una forma válida que beneficia a la población que se encuentra en ocupación de una porción de terreno.

La ventaja es que soluciona el problema habitacional presente en dichos sectores.

La desventaja es que se realiza el acto indemnizatorio sobre un registro no actualizado. Adicionalmente no se realiza una correcta planificación urbana del sector, sólo se adapta a lo existente.

**2. ¿Porque consideras que no hay una correcta planificación urbana para estos procesos? ¿Como sugiere que se mejoren estos procesos?**

Por el cambio exponencial que ha tenido la ciudad, a nivel de catastro tenemos escrituras muy antiguas que si bien fueron inscritas en el Registro de la Propiedad no fueron catastradas en su momento, esto se agrava en zonas rurales en las que los linderos son muy rústicos.

Por ejemplo, tienen limites como el árbol, el rio, la montaña, dificultando determinar sus linderos y mensuras con la actualidad. Ahora contamos con tecnología que nos permite conocer con exactitud las coordenadas de un predio, pero si el predio no está delimitado por el asentamiento humano no hay forma de tener exactitud de sus linderos, por ende, sólo se adapta a lo existente.

Con los predios que no se catastraron creo que es un problema que debe ser solucionado según cada caso concreto, aquí se puede recurrir a la cartografía histórica y los predios colindantes que, si tengan exactitud de su localización, pero sobre los nuevos es que al realizar cambios en el predio o ventas igual se realice una validación de datos registrales para que se continúe alimentando la información de la cartografía municipal.

**3. ¿Conoce la normativa vigente que permite la expropiación de predios para fines de interés social?**

No en su totalidad, es muy complejo seguirles el ritmo con tanta normativa, se toma cada sector de una forma distinta.

**4. ¿Conoce las competencias específicas de cada dependencia municipal involucrada en los procesos expropiatorios especiales? Si es así ¿podría mencionarlas?**

Si, la Dirección de Terrenos realiza un registro y levantamientos topográficos de la realidad física del sector incluyendo un censo poblacional.

La Dirección de Urbanismo realiza la planificación urbanística, entre los cuales está el diseño vial, análisis de equipamiento urbano, detección de posibles afectaciones, tanto por el relieve del sector, como por las distintas instalaciones sanitarias de los servicios básicos, los cuales se hacen en coordinación con las instituciones competentes

La Dirección Jurídica se encarga de determinar la vía legal y el estatus del macro lote el cual va a ser indemnizado.

**5. ¿Tiene conocimiento sobre cuantos procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos realizó el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019 -2023?**

No

**6. Desde su perspectiva ¿Considera que el Municipio de Guayaquil llevó a cabo una adecuada planificación para los procesos expropiatorios entre 2019 y 2023? ¿Por qué?**

No, ya que no se abarcaron ciertos aspectos técnicos para la planificación urbana, como son las zonas de inundación, análisis de accesibilidad vial, posibles zonas de protección forestal como lo exigen las normas universales de planificación urbana, además, existen vacíos en la información de registros

catastrales lo que obliga a los propietarios de los macro lotes a realizar una actualización forzada y apresurada de sus escrituras.

**7. ¿Cómo evaluaría la transparencia en la gestión administrativa de los procesos expropiatorios especiales por parte del Municipio de Guayaquil?**

Regular, ya que no se garantiza el estatus real y el avance del proceso expropiatorio ni los actos administrativos realizados. Si bien se cuenta con información accesible sea en el portal web hay información más sensible que es preciso que el interesado tenga que realizarlo de forma personal, pero si no estamos claros en lo que hay en sitio como el ciudadano se podría considerar una persona de interés sobre dicho tema.

**8. Según su experiencia ¿Qué mejoras propondría para optimizar los procesos expropiatorios enfocados en la regularización de asentamientos humanos?**

Desconozco los procesos legales para dicho acto, esa sería muy mayor recomendación que la normativa sea mas entendible. Sobre la parte técnica mejorar las normas al tratarse de los predios ubicaciones, linderos y mensuras.

## **Anexo 1.5.- Entrevistado “E”**

### **1. ¿Cuál es su opinión sobre las expropiaciones especiales destinadas a regularizar asentamientos humanos? ¿Cuáles cree que son sus principales ventajas y desventajas?**

Considero creo que es una buena práctica, que la gente de bajos recursos económicos puedan acceder a estos beneficios y que puedan ser dueños de los lugares donde viven que ya no sean invasiones sino lugares donde puedan sacar sus escrituras y vivir tranquilos.

Una ventaja es que al ser dueños de su terreno se les puede cobrar impuestos prediales como al resto de propietarios de bienes inmuebles y así aumentar los activos Municipales que se verán reflejados en las obras que recibirán.

La desventaja talvez sería que la expropiación se paga con dinero del pueblo, pero se hace con un buen propósito, pues creo que está bien así existe un equilibrio entre lo que se perdió por descuido o a la fuerza versus lo que se adquirió en el caso de los adjudicatarios.

### **2. ¿Conoce la normativa vigente que permite la expropiación de predios para fines de interés social?**

No en su totalidad, tengo conocimiento que se puede realizar por Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal, pero no las conozco con exactitud.

**3. ¿Conoce las competencias específicas de cada dependencia municipal involucrada en los procesos expropiatorios especiales? Si es así ¿podría mencionarlas?**

La Dirección de Terrenos se encarga de las adjudicaciones y la Dirección de Planificación Urbana y Catastro se encarga de todo el procedimiento técnico previo a las aprobaciones por el Concejo Municipal.

**4. ¿Tiene conocimiento sobre cuantos procesos expropiatorios para regularizar asentamientos humanos realizó el Municipio de Guayaquil en el periodo 2019 -2023?**

Estoy familiarizado con el proyecto de Ciudad de Dios que inició en 2022 y se mantiene en la actualidad, ha tenido mucho respaldo y transparencia en el proceso, pero desconozco normativas de los otros años.

**5. Desde su perspectiva ¿Considera que el Municipio de Guayaquil llevó a cabo una adecuada planificación para los procesos expropiatorios entre 2019 y 2023? ¿Por qué?**

Si, esto se ve reflejado en los títulos entregados y la celeridad de los procesos, al menos desde 2022, se percibe que hay una mayor difusión de los actuado. Adicionalmente que en la actualidad se simplificó el proceso y el usuario ya no debe hacer tramites adicionales en notarias ni registro de la propiedad, eso es el producto de una buena planificación para que todo los casos estén acorde a la normativa. Ahora nos queda observar las mejoras que se siguen implementando por parte de esta municipalidad para los otros sectores que faltan por regularizar.

## Anexo 2: Fotos satelitales Gaceta 98





**UBICACIÓN:**  
 PROVINCIA: GUATEMALA SECTORES: 08  
 CANTÓN: GUAYAGÜES PARROQUIA: PASADUALES

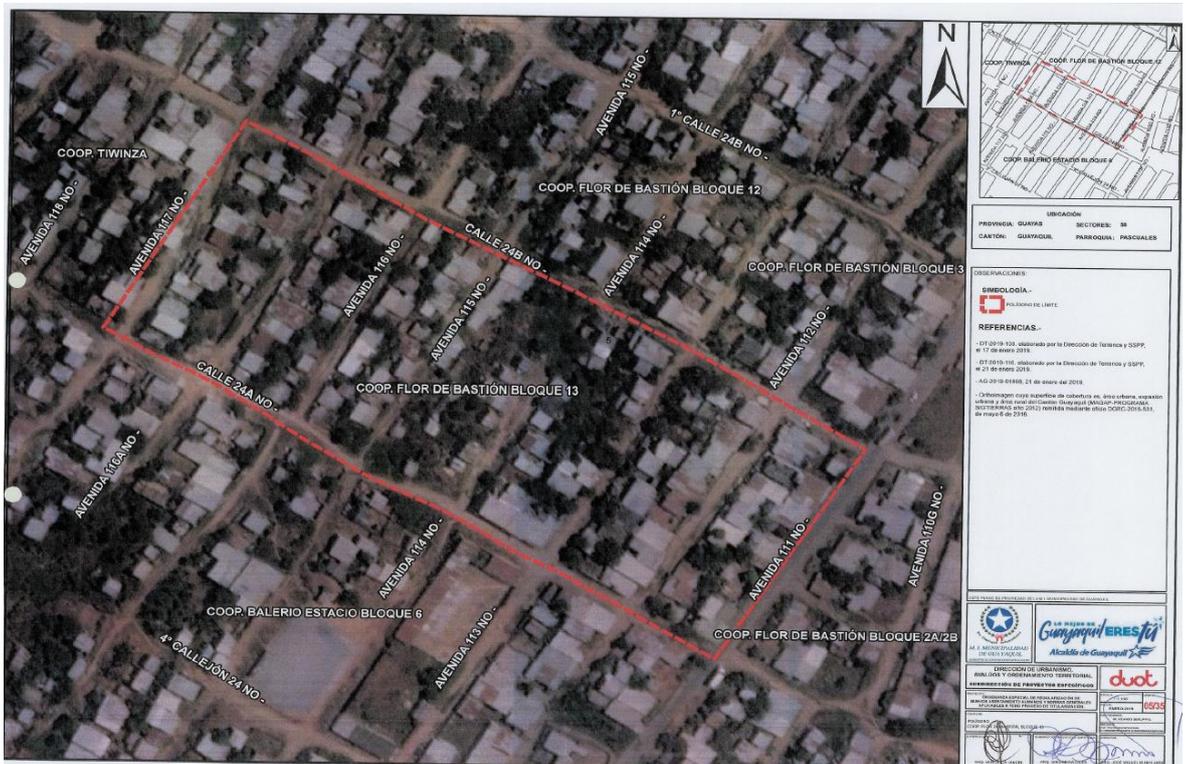
**CONSERVACIONES:**  
**SIMBOLOGÍA:**  
 ■ POLÍGONO DE LIMITE  
 ○ PROYECTO  
 ■ SENCAMEROS DEL PVA BASTIO

**REFERENCIAS:**  
 DT-2018-100, elaborado por la Dirección de Terreros y SAPP, # 11 de enero 2018.  
 DT-2018-110, elaborado por la Dirección de Terreros y SAPP, # 28 de marzo 2018.  
 AG-2019-0188, 21 de enero del 2019.  
 -Ortorectificación cadastral por el sistema de coordenadas UTM, zona 18Q, datum WGS 84, centro Geocéntrico (Métrica) PROYECTO UTM 18Q UTM, zona 18Q (2) meridiano central: 90°58' 00" W, de escala de 0,50.

SECRETARÍA DE TIERRAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 SUBDIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALIZADOS

**duot**  
 05/35

Elaborado por: [Firma]  
 Revisado por: [Firma]  
 Aprobado por: [Firma]



**UBICACIÓN:**  
 PROVINCIA: GUATEMALA SECTORES: 08  
 CANTÓN: GUAYAGÜES PARROQUIA: PASADUALES

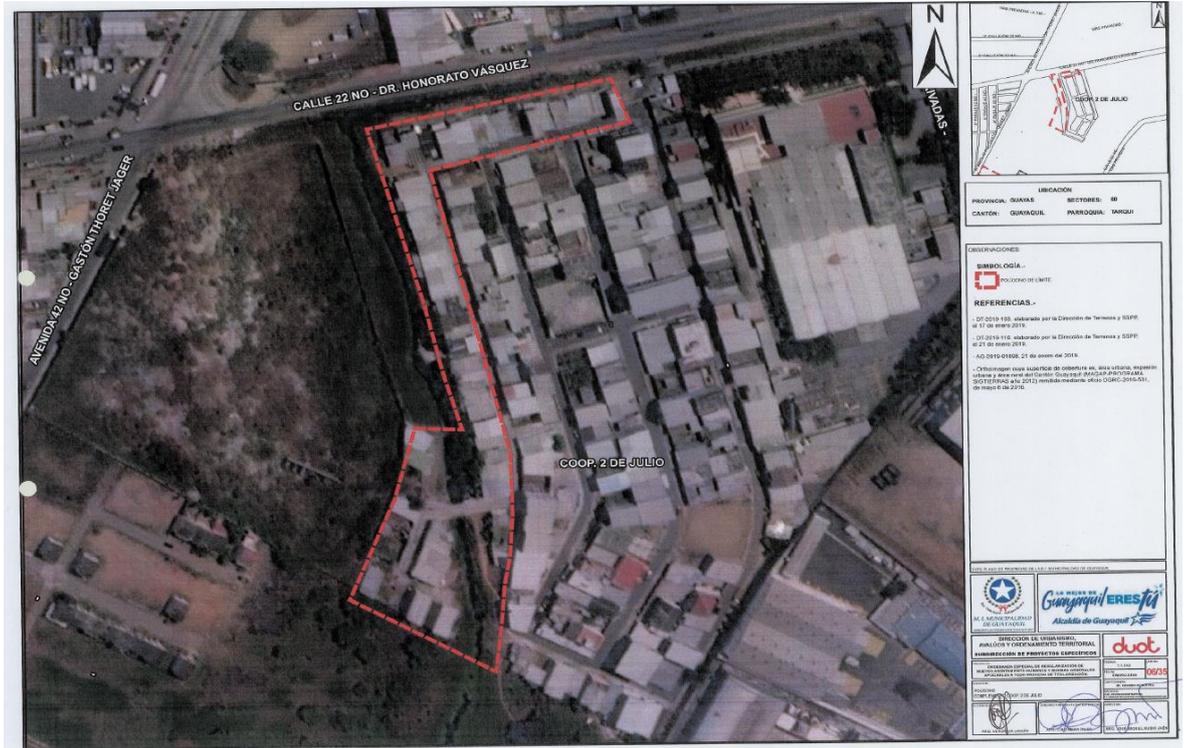
**CONSERVACIONES:**  
**SIMBOLOGÍA:**  
 ■ POLÍGONO DE LIMITE

**REFERENCIAS:**  
 DT-2018-110, elaborado por la Dirección de Terreros y SAPP, # 21 de febrero 2018.  
 DT-2018-110, elaborado por la Dirección de Terreros y SAPP, # 21 de febrero 2018.  
 AG-2019-0188, 21 de enero del 2019.  
 -Ortorectificación cadastral por el sistema de coordenadas UTM, zona 18Q, datum WGS 84, centro Geocéntrico (Métrica) PROYECTO UTM 18Q UTM, zona 18Q (2) meridiano central: 90°58' 00" W, de escala de 0,50.

SECRETARÍA DE TIERRAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 SUBDIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALIZADOS

**duot**  
 05/35

Elaborado por: [Firma]  
 Revisado por: [Firma]  
 Aprobado por: [Firma]



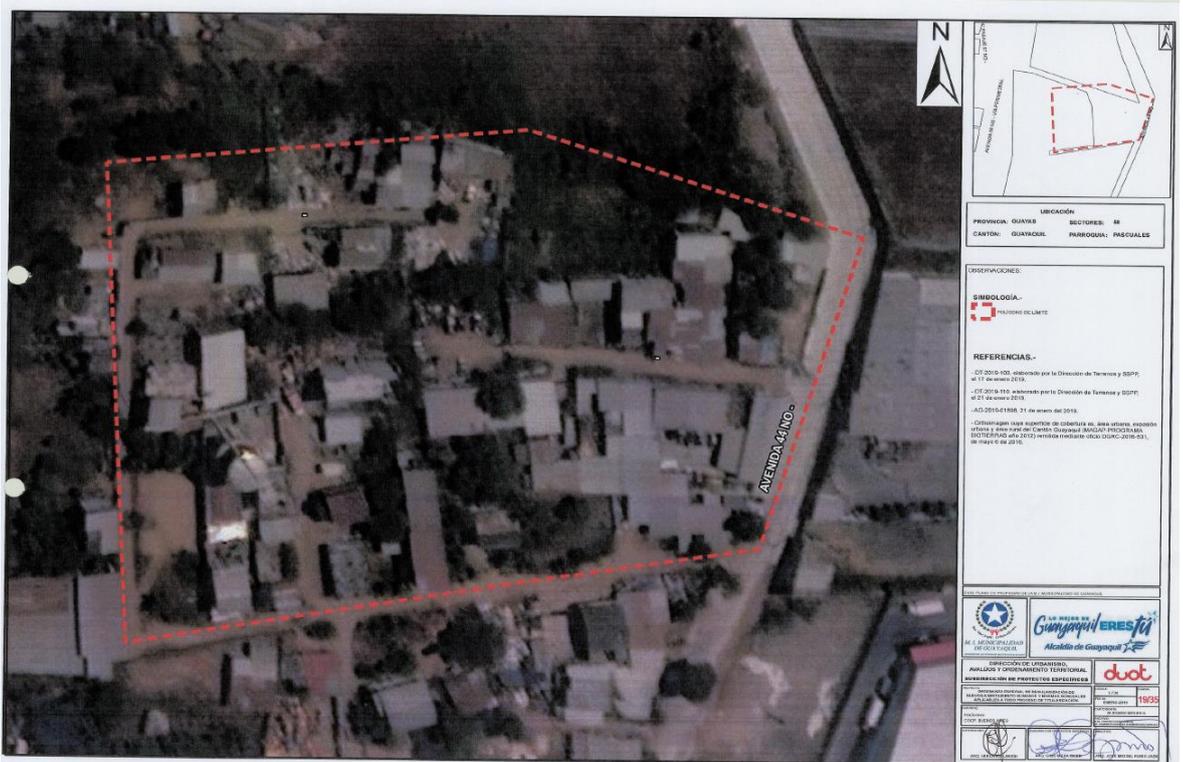




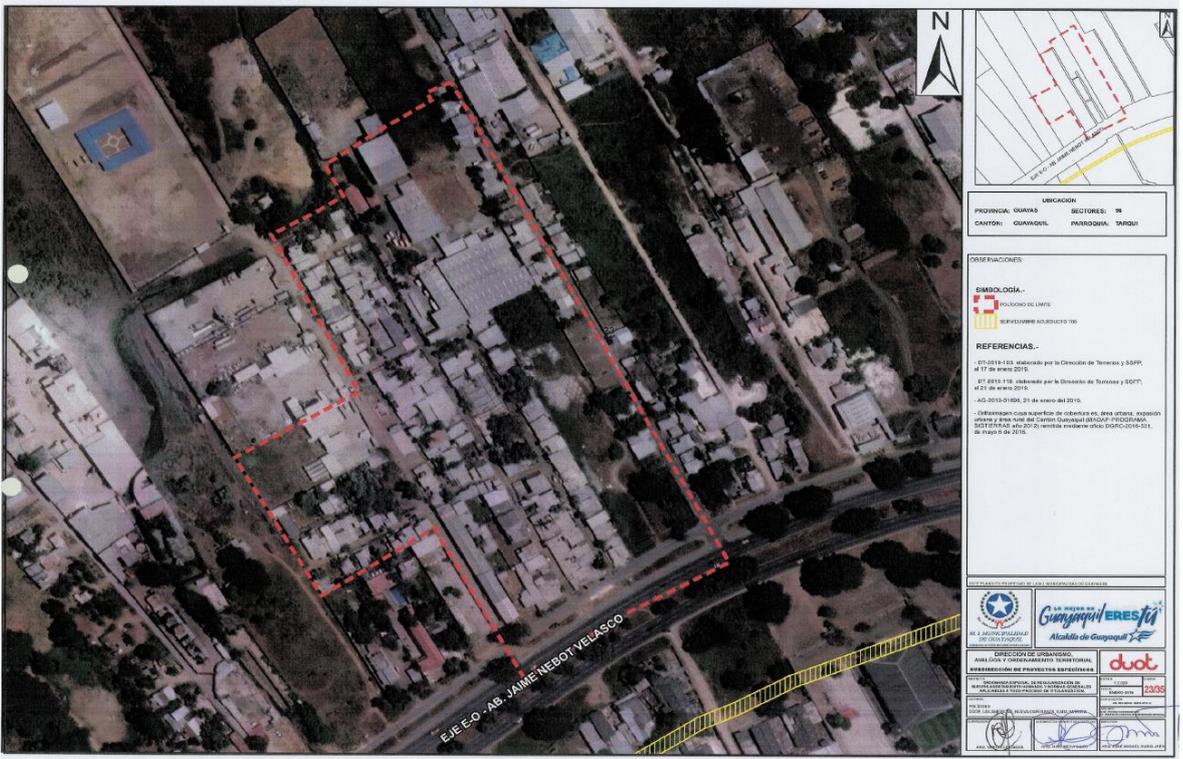
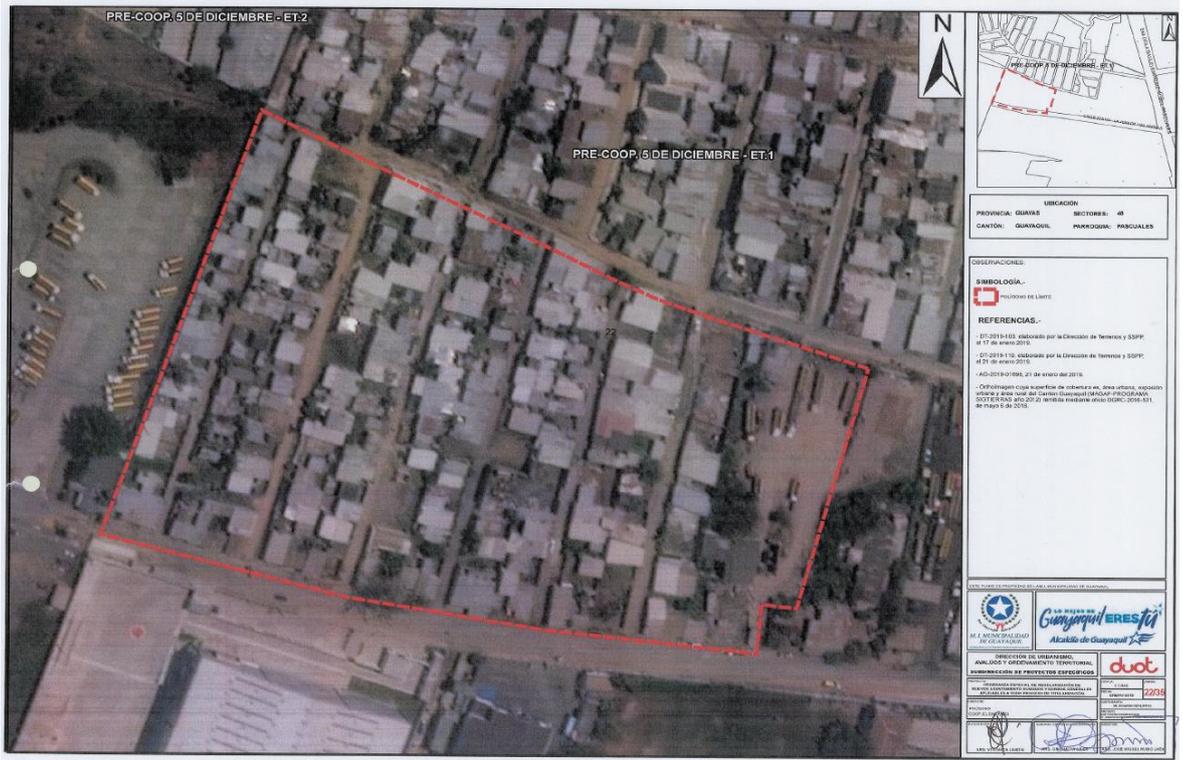




















UBICACIÓN  
 PROVINCIA: GUAYAS SECTORES: 43  
 CANTÓN: GUAYAS PARROQUIA: LETAMENSI

OBSERVACIONES:

SIMBOLOGÍA:  
 [Red dashed line symbol] POLÍGONO DE LIMITE

REFERENCIAS:  
 -DT-2019-103, elaborado por la Dirección de Territorio y SGRP el 17 de agosto 2019.  
 -DT-2019-110, elaborado por la Dirección de Territorio y SGRP el 21 de agosto 2019.  
 -AG-2019-01986, 21 de agosto del 2019.  
 -Diferencial con respecto de coberturas en: Base urbana, expansión urbana y zona rural del Cantón Guayaquil (MUNICIPIO PROGRAMADO SECTOR 43) año 2012, revisado mediante oficio DDCR-2019-521, de mayo 9 de 2019.

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN GUAYAS  
 DIRECCIÓN DE URBANISMO,  
 ANÁLISIS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
 SUBDIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPACIALES  
  
 1103  
 11038



UBICACIÓN  
 PROVINCIA: GUAYAS SECTORES: 43  
 CANTÓN: GUAYAS PARROQUIA: PASIGALES

OBSERVACIONES:

SIMBOLOGÍA:  
 [Red dashed line symbol] POLÍGONO DE LIMITE

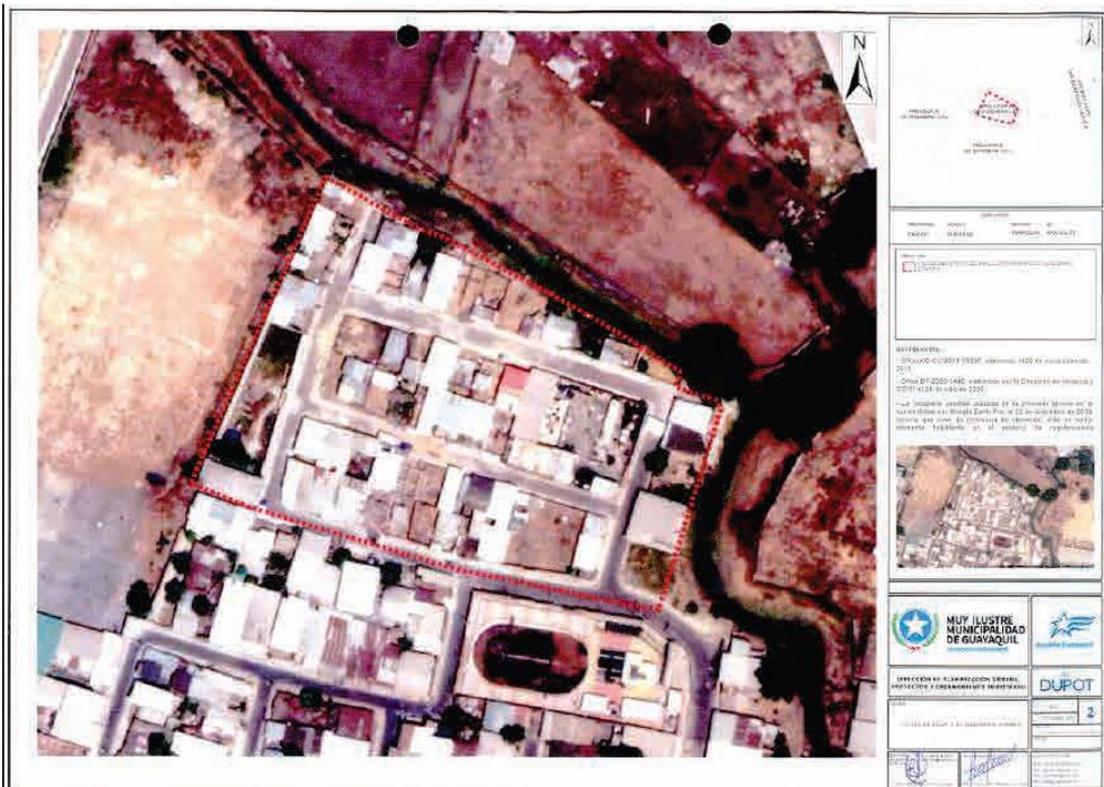
REFERENCIAS:  
 -DT-2019-103, elaborado por la Dirección de Territorio y SGRP el 17 de agosto 2019.  
 -DT-2019-110, elaborado por la Dirección de Territorio y SGRP el 21 de agosto 2019.  
 -AG-2019-01986, 21 de agosto del 2019.  
 -Diferencial con respecto de coberturas en: Base urbana, expansión urbana y zona rural del Cantón Guayaquil (MUNICIPIO PROGRAMADO SECTOR 43) año 2012, revisado mediante oficio DDCR-2019-521, de mayo 9 de 2019.

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN GUAYAS  
 DIRECCIÓN DE URBANISMO,  
 ANÁLISIS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
 SUBDIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPACIALES  
  
 1103  
 11038





Anexo 3: Fotos satelitales Gaceta 30





	
PROYECTO: <b>RECONSTRUCCIÓN DEL BARRIO EL PASO</b> UBICACIÓN: <b>EL PASO</b>	FOLIO: <b>10</b> ESCALA: <b>1:1000</b>
REFERENCIAS: - Decreto 17.000 del 18 de mayo de 2005, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, No. 53.000 del 18 de mayo de 2005. - La Municipalidad de Guayaquil, a través de la Dirección de Planeación Urbana, Protección y Conservación del Patrimonio, en el mes de mayo de 2005, emitió un plan de zonificación de conservación, para la zona delimitada en el presente proyecto.	
	
 <b>MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL</b> DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	 <b>DUPOT</b>
FOLIO: <b>10</b>	<b>3</b>
	



	
PROYECTO: <b>RECONSTRUCCIÓN DEL BARRIO EL PASO</b> UBICACIÓN: <b>EL PASO</b>	FOLIO: <b>10</b> ESCALA: <b>1:1000</b>
REFERENCIAS: - Decreto 17.000 del 18 de mayo de 2005, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, No. 53.000 del 18 de mayo de 2005. - La Municipalidad de Guayaquil, a través de la Dirección de Planeación Urbana, Protección y Conservación del Patrimonio, en el mes de mayo de 2005, emitió un plan de zonificación de conservación, para la zona delimitada en el presente proyecto.	
	
 <b>MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL</b> DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	 <b>DUPOT</b>
FOLIO: <b>10</b>	<b>4</b>
	











**SECCION**  
 NOMBRE: [ ]  
 MONTE: [ ]  
 MEDIDAS: [ ]

**INFORMACION**  
**SUBDIVISION**  
 N.º 2 [ ]

**RECOMENDACIONES**  
 1. [ ]  
 2. [ ]

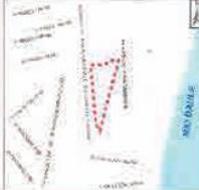





DUBOT 9







**SECCION**  
 NOMBRE: [ ]  
 MONTE: [ ]  
 MEDIDAS: [ ]

**INFORMACION**  
**SUBDIVISION**  
 N.º 2 [ ]

**RECOMENDACIONES**  
 1. [ ]  
 2. [ ]






DUBOT 10



# Anexo 5: Publicación por Prensa Gaceta 49 – Diario El Universo

Sábado 30 de julio de 2022 EL UNIVERSO 7

**¡A GUAYAQUIL LA LEVANTAMOS JUNTOS!**  
CON LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA

**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**  
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)  
EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

**CONSIDERANDO:**

**QUE**, en la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 28 del artículo 66, garantiza y reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, siendo necesario, para ello adoptar políticas públicas;

**QUE**, el artículo 30 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**QUE**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales están dotados de facultad expropiatoria, poder judicial que tiene como antecedente la potestad expropiatoria que los concede la Constitución de la República;

**QUE**, el artículo 196 del COOTAD determina que la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho en suelo urbano o de expansión urbana, se realiza con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, insueto urbano o de expansión urbana, de propietarios particulares, pudieran el efecto los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, declarar esos predios de utilidad pública con el propósito, de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por las familias de escasos recursos;

**QUE**, para proceder a la regularización, por motivos de legitimidad y seguridad para las familias establecidas en asentamientos humanos consolidados, las Direcciones Municipales encargadas de la Planificación Urbana, del Control de Edificaciones, Catastro y Análisis de Ambiente y Preservación Ambiental, de Riesgos y Cooperación, y la Unidad encargada de la Prevención de Invasiones y Asentamientos Inseguros, así como los comisionarios que proveen el servicio público de agua potable, deberán verificar las eventualidades, afectaciones y objeciones que impidan la adjudicación del inmueble en el que habitan las familias poseedoras;

**QUE**, con Oficio No. 07-2022-1539 de fecha 02 de junio de 2022, la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial en conjunto con la Jefe de la Unidad de Prevención de Invasiones y Asentamientos Inseguros, remiten a la Máxima Autoridad Municipal el informe técnico preliminar del levantamiento de información socioeconómica y de vivienda en asentamientos de hecho en la parroquia Piscalcates del cantón Guayaquil de la Cooperativa Ciudad de Dios;

**QUE**, con Oficio No. 07-2022-1539 de fecha 02 de junio de 2022, la Dirección Financiera Municipal ha emitido el correspondiente informe de financiamiento del proceso de expropiación especial con fines de regularización y titulación de los asentamientos humanos consolidados de interés social consignados en el anexo de la presente Ordenanza.

En ejercicio de la facultad normativa que contiene la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 240, en concordancia con el establecido en sus artículos 7 y 17) literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE:**

**La "ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE NUEVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS CON FINES DE REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN"**

**Art. 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto regularizar, de conformidad con la Ley y Ordenanzas municipales vigentes, el proceso de expropiación especial con fines de regularización y titulación de los asentamientos humanos consolidados de interés social consignados en el anexo de la presente Ordenanza, claramente determinados a través de los sectores demarcados en los planos.

**Art. 2.- Ámbito territorial de aplicación.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en los sectores demarcados en el anexo y plano con sus respectivas líneas gerenciales, adjuntos a la presente ordenanza.

**Art. 3.- Declaración de utilidad pública.** - Declara de utilidad pública por efecto de expropiación especial con fines de regularización y titulación, los predios ubicados en el ámbito territorial de aplicación y arcos de la presente Ordenanza, expropiación que incluye, además a las áreas que servirán para la dotación de servicios básicos tales como: instalaciones de agua potable y alcantarillado, calles, aceras, parques, áreas verdes y comunitarias, entre otros, todo en cumplimiento a lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ordenanzas municipales aplicables.

Para lograr lo anterior, se adjunta como anexo a la presente Ordenanza, un plano que contiene el análisis técnico de los sectores muestreados afectados, incluyendo su código catastral, superficie y linderos, identificación de los propietarios en que se encuentra ubicado, identificación del propietario del predio expropiado, comparado a la cartografía municipal del predio muestreado con el fin de delimitar el proyecto; el análisis será realizado por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), en función de la información proporcionada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Análisis y Control Muestral (DECA), en función de la información proporcionada por la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

La titularización inmediata antes referida está destinada a favorecer a las familias de escasos recursos que habitan en condiciones de marginalidad en el área territorial objeto de la expropiación especial.

**Art. 4.- De los Asentamientos Humanos Consolidados.** - Para efectos de la presente ordenanza debe entenderse por asentamientos humanos consolidados, aquellos asentamientos humanos malinos, de hecho, agrupados, establecidos y existentes, en una proporción igual o superior al 70% de su área de ocupación específica, y por tanto inmovilizados, es decir, que su traslado implique una grave afectación a las familias que habitan en tales asentamientos.

Los criterios para considerar un asentamiento humano como de hecho consolidado son los que constan en el concepto enmendado en el párrafo anterior y que, en caso de duda, serán definidos por la Máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

**Art. 5.- Del Plano Único.** - Para poder adjudicar y titular a las familias que habitan en el sector objeto de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT) certificará la factibilidad del trámite, en lo relacionado a aspectos técnicos, en base a los levantamientos de información de campo que le remite la Dirección de Terrenos.

A tal efecto, la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT) elaborará un Plano Único del sector o asentamiento humano consolidado que se pretenda regularizar y titular, identificando, en base a la información proporcionada por la Subdirección de Catastro, tanto a los códigos matriciales, así como los códigos catastrales resultantes para efectos registrales y de titularización, debiendo contar, además, la información de las eventualidades afectaciones que determinen la Ordenanza Municipal encargados del Catastro y del Asentamiento Humano Consolidado, para efectos de la presente Ordenanza, que deberá considerarse, también, la información que proporcione la Unidad de Prevención de Invasiones y Asentamientos Inseguros, los predios que tengan afectaciones técnicas no podrán ser titularizados, salvo informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

Dentro del Plano Único constarán también las áreas actualmente desocupadas o libres, a las que se le otorgará su correspondiente código catastral, se determinará aquellas que tengan la categoría de áreas cedidas a la municipalidad (A.C.M.) en los bienes municipales de uso público en función de lo previsto en la presente Ordenanza.

Los bienes que sean predios en el párrafo anterior, la Dirección Administrativa deberá colocar literales que indiquen que son de propiedad municipal. Asimismo, personal de la Dirección de Justicia y Vigilancia cuidará constantemente dichos inmuebles y prevendrá cualquier intento de toma o sustracción de estos, los cuales deberán ser desalojados a través de la presente Cartera Municipal, previo otorgamiento de ley.

Mediante un levantamiento topográfico georreferenciado se establecerá el polígono que contiene el área a expropiarse, en el cual se determinará los códigos catastrales afectados por Declaratoria de Utilidad Pública para expropiación especial. En el caso de que el polígono establezca algún ingreso a su área total modificando los códigos catastrales afectados, el mismo se realizará previa Resolución Modificatoria del M. I. Concejo Municipal, al efecto correspondiente, previo informe de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT).

**Art. 6.- De la notificación de adjudicación y posterior inscripción del Plano Único.** - El Plano Único aprobado por el Concejo Municipal será remitido, a través de la Secretaría General Municipal, al Registro de la Propiedad del Cantón para fines de inscripción, a efectos de que se realicen las respectivas anotaciones correspondientes en los matriciales inmatriculados y/o fichas registrales.

Adicionalmente, el Plano Único será remitido a la Dirección Financiera, para determinar los niveles de obligación tributaria a los titulares de los códigos matriciales de los predios expropiados; a la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), para que constata de la aprobación del plano del área a regularizar; a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Análisis y Control Muestral (DECA), para los antecedentes tanto en la ficha registral y registros pertenecientes; a la Dirección de la Terrenos, para que en el posterior, se inicie el proceso de titularización, en base al referido Plano Único, sin perjuicio como tal inscrito en el asiento registral de propiedades.

De igual manera, la Secretaría General Municipal, coordinará con la Dirección de Comunicación Social, Prensa y Publicidad, la publicación por la prensa de la información relativa a los predios afectados, singularizando la identificación catastral y nombres de los propietarios.

**Artículo 7.- De los beneficiarios de la adjudicación.** - Mediante resolución suscrita por la Máxima Autoridad Administrativa Municipal se adjudicará a los poseedores o a los poseedores, que siendo mayores de edad demuestren cumplir con las siguientes condiciones: (i) Acreditar que sobre el inmueble respecto del cual solicitan la adjudicación, se ha ejercido posesión material a través de cualquier acto, con ánimo de señor y dueño, por un periodo de al menos un año anterior a la fecha en que se inscribieron en el asiento registral de propiedades, se declararon de utilidad pública con fines de expropiación especial contemplada en la presente Ordenanza, que afecte el bien inmueble objeto de la presente expropiación especial con fines de regularización y titularización inmediata; (ii) Haber sido debidamente identificados y constar en el catastro técnico actualizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, o acreditar, en el caso de ser el sucesor en derecho de tal titular, el no poseer otro bien inmueble en el Cantón Guayaquil, en los casos de adjudicaciones de terrenos con fines habitacionales, lo cual se acreditará con la presentación del correspondiente certificado, expedido por el Registro de la Propiedad del Cantón.

Respecto de la acreditación material de la posesión sobre el inmueble, se reportará a algún comisionario cuando se verifique que la afectada alega de los que sigue los actos, sin que estos sean factibles. A. El mantenimiento y conservación del inmueble; B. La sujeción de cargas propias como pago de impuestos y tasas; C. Construcciones parciales o inconclusas en el inmueble al momento de efectuarse las encuestas socioeconómicas; D. Solicitudes de instalación de medidores de servicios básicos, cuando aplique entre otros.

Por motivos de humanidad, solidaridad, beneficencia, etcétera, y además, ante situaciones de fuerza mayor, calamidad doméstica, lamentable, orfandad, enfermedad crónica o incurable, entre otros, la Máxima Autoridad Administrativa Municipal podrá autorizar la titularización a favor de menores de edad.

**Art. 8.- Modalidad de venta a los Adjudicatarios.** - El poseedor podrá optar por una modalidad de pago del valor correspondiente al predio expropiado y de los intereses registrales que se generen por la inscripción del acto translativo de dominio, pudiendo por el efecto, realizar el pago al contado; o Suscribir un convenio de pago por el valor del solar, en los plazos y condiciones fijadas mediante las Ordenanzas municipales vigentes; o) Suscribir una Declaración autorizando a la Dirección Financiera, a constatar la deuda por el concepto de pago de valor de terreno a adjudicarse, los derechos registrales que se generen por concepto de la adjudicación, reconociendo el derecho del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, a exigir el pago correspondiente, hasta por el plazo de diez años, a pagarse en cuotas justas, con el impuesto predial de la actualidad registral.

En el evento en que los adjudicatarios se accionen por beneficio de excusación de impuestos prediales, luego de haber sido adjudicados, se les informará al titular que dicha excusación se extiende, inclusive, sobre rubros de valor del terreno y intereses registrales.

Deuda la naturaleza social de este tipo de adjudicaciones, los costos que se generen por la inscripción registral de este tipo de transferencia de inmuebles municipales, en cualquier caso, uno o dentro que se le haya dado al inmueble o que se tengan actuales postergadas, será el mismo aplicable previsto para la legitimación o regularización habitacional.

**Art. 9.- Del valor por metro cuadrado.** - En virtud del caso socioeconómico realizado en el sector Ciudad de Dios, y en razón de la capacidad de pago de los poseedores, se determina que el valor a pagar por metro cuadrado expropiado será el determinado en la Ordenanza que Establece el Avance de los Predios Urbanos y de las Cabeceras Perimetrales de la Parroquia Piscalcates del Cantón Guayaquil por el Bando "2022-2027", en su versión que incluya el pago de las áreas que servirán para la dotación de servicios básicos tales como: instalaciones de agua potable y alcantarillado, calles, aceras, parques, áreas verdes y comunitarias, entre otros.

**Art. 10.- Del destino de los valores cedidos.** - Los rubros afectuados a los ciudadanos adjudicatarios, serán para que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, pueda efectuar el pago de las expropiaciones realizadas a los anteriores titulares de dominio de los inmuebles, y el sostenimiento de las propiedades, conforme se regirán recordando los valores correspondientes al proceso expropiatorio, de conformidad con la "Ordenanza que regula el pago de demeritos por concepto de expropiaciones para regularizar y titularizar los asentamientos humanos".

**Art. 11.- Prohibiciones y gravámenes.** - Los lotes adjudicados quedan constituidos en patrimonio familiar y se impide un gravamen de prelación de empuje por el plazo de 11 años, contado a partir de la fecha de inscripción de la adjudicación, gravamen que quedará anulado por parte, sin trámite de formalidad alguna, al cumplir el mencionado plazo, luego de lo cual, quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando el adjudicatario realice el correspondiente trámite de levantamiento de patrimonio familiar, no obstante valores pendientes por el pago del terreno y servicios, para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

A efectos de asegurar la anterior, en los procesos de transferencia de terrenos adjudicados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se requerirá un certificado de la Dirección Financiera en el cual se indique que no existen valores pendientes por concepto del pago del valor del terreno adjudicado y sus correspondientes costos de inscripción.

**Artículo 12.- Rectificaciones y subsanaciones de errores.** - En caso de estar erróneo topográfico, formal o de hecho, en la Resolución de Adjudicación, tales como errores en la digitación de (nombres o apellidos de los beneficiarios, el número de cédula de identidad o pasaporte) el número de código catastral, M. I. linderos, y dimensiones o superficie, entre otros, la Dirección de Terrenos, procederá a rectificar el texto y pondrá en conocimiento de dicha rectificación, a la Secretaría General Municipal, para que notifique al Registrador de la Propiedad, y a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Análisis y Control Muestral (DECA), en el caso de afectar las correcciones y registros pertinentes.

**Artículo 13.- De los predios afectados en el Plano Único.** - Los predios que tengan afectaciones por obra pública o servicios públicos y que hayan sido identificados en los informes técnicos no podrán ser titularizados, salvo informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), la cual constará, de ser pertinente, en las entidades técnicas correspondientes.

En el caso de los predios que tengan afectaciones parciales, podrán ser regularizados por la parte no afectada, siempre que exista un área suficiente para la construcción de una vivienda, previo informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), la mencionada Dirección mantendrá en el plano, las habitaciones pertinentes.

**Artículo 14.- De la presunción de veracidad de la información suministrada por la parte interesada.** - La Dirección de Terrenos, procederá a otorgar la adjudicación, presumiendo que los datos suministrados por el interesado son veraces.

En el evento en que se le requiera verificar que el interesado ha procedido en forma fraudulenta, se archivará el expediente y se notificará al interesado, para fines de amulación de su petición.

El hecho poseerá ser acreditado bajo entera y exclusiva responsabilidad de quien solicita la titularización podrá sustentarse de conformidad con la Ley, inclusive con la simple petición.

\*\*\*  
www.guayaquil.gob.ec  
Alcaldía Guayaquil







