

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---



DOI: <https://doi.org/10.23857/dc.v9i1>

Ciencias Técnicas y Aplicadas

Artículo de Investigación

### La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

#### Special expropriation for the regularization of human settlements of social interest in urban land and urban expansion versus the right to private property

#### Expropriação especial para regularização de assentamentos humanos de interesse social no solo urbano e expansão urbana versus direito à propriedade privada

Ivette Estefanía- Domínguez Vanegas <sup>I</sup>  
[ivette.dominguez.25@est.ucacue.edu.ec](mailto:ivette.dominguez.25@est.ucacue.edu.ec)  
<https://orcid.org/0000-0002-9174-4088>

Diego Fernando- Trelles Vicuña <sup>II</sup>  
[dtrelles@ucacue.edu.ec](mailto:dtrelles@ucacue.edu.ec)  
<https://orcid.org/0000-0002-8466-7165>

**Correspondencia:** [ivette.dominguez.25@est.ucacue.edu.ec](mailto:ivette.dominguez.25@est.ucacue.edu.ec)

\* **Recibido:** 23 de Enero de 2023 \* **Aceptado:** 12 de febrero de 2023 \* **Publicado:** 24 de marzo de 2023

- I. Estudiante de Posgrado, Universidad Católica de Cuenca, Cuenca - Ecuador
- II. Docente de Posgrado, Universidad Católica de Cuenca, Cuenca - Ecuador

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

### Resumen

Los asentamientos humanos, generan un peligroso y dificultoso problema de carácter social, económico y político en la planificación del desarrollo del ordenamiento territorial, ya que su regularización y legalización encausa a que el Estado ejecute procedimientos especiales para su declaratoria de interés social, afectando el derecho de particulares a la propiedad sobre bienes inmuebles, para beneficiar sus poseedores o tenedores, presuntamente de buena fe, transfiriendo su dominio mediante la figura de la adjudicación, sin realizar una valoración preliminar del inmueble, exento de cancelar una indemnización previa al despojo de la propiedad, y permisible a que su pago pudiera amortizado hasta veinticinco años; circunstancias que a todas luces, impide restituir con otro bien de iguales o similares características la afectación producida por el Estado o sus instituciones. Por esto, la necesidad de profundizar esta figura jurídica para buscar soluciones, tanto para los adjudicatarios, así como del titular del dominio del bien afectado por el acto administrativo de la expropiación; ya que la valoración del inmueble, así como excepción de cancelación previa y su temporalidad para el pago, afectan el derecho a la propiedad; siendo necesario aplicar una indagación cualitativa, sustentando los fundamentos académicos, con procedimientos analítico y sintéticos; con un sistema histórico, comparativo, inductivo, deductivo, que ilustre la anomalía de la figura la expropiación especial permitiendo reconocer de forma clara y específica las acciones normativas que infringen al derecho a la propiedad.

**Palabras clave:** Propiedad privada; asentamiento humano; vivienda; valoración; precio.

### Abstract

Human settlements generate a dangerous and difficult problem of a social, economic and political nature in the planning of land use development, since their regularization and legalization leads the State to carry out special procedures for their declaration of social interest, affecting the right of individuals to own real estate, to benefit their possessors or holders, presumably in good faith, transferring their domain through the figure of adjudication, without carrying out a preliminary

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

valuation of the property, exempt from paying a compensation prior to the dispossession of the property, and allowing its payment to be amortized for up to twenty-five years; circumstances that clearly prevent the restitution with another property of equal or similar characteristics of the affectation produced by the State or its institutions.

For this reason, the need to deepen this legal figure to seek solutions, both for the successful bidders, as well as for the owner of the property affected by the administrative act of expropriation; since the valuation of the property, as well as the exception of prior cancellation and its temporality for payment, affect the right to property; being necessary to apply a qualitative inquiry, supporting the academic foundations, with analytical and synthetic procedures; with a historical, comparative, inductive, deductive system, which illustrates the anomaly of the figure of the special expropriation allowing to recognize in a clear and specific way the normative actions that infringe the right to property.

**Keywords:** Private property; human settlement; housing; valuation; price.

### Resumo

Os assentamentos humanos geram um perigoso e difícil problema de natureza social, econômica e política no planejamento do ordenamento territorial, pois sua regularização e legalização levam o Estado a realizar procedimentos especiais para sua declaração de interesse social, afetando o direito dos indivíduos de bens imóveis próprios, em benefício dos seus possuidores ou detentores, presumivelmente de boa fé, transferindo-lhes o domínio por via de adjudicação, sem proceder a uma avaliação preliminar do imóvel, isentos do pagamento de indenização prévia à desapropriação do imóvel, e permitindo seu pagamento seja amortizado em até vinte e cinco anos; circunstâncias que claramente impeçam a restituição com outro bem de características iguais ou similares à afetação produzida pelo Estado ou suas instituições.

Por esta razão, a necessidade de aprofundar esta figura jurídica para buscar soluções, tanto para os licitantes vencedores, quanto para o proprietário do imóvel afetado pelo ato administrativo de expropriação; uma vez que a avaliação do imóvel, bem como a exceção de cancelamento prévio e sua

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

temporalidade para pagamento, afetam o direito de propriedade; sendo necessária a aplicação de uma investigação qualitativa, fundamentada nos fundamentos acadêmicos, com procedimentos analíticos e sintéticos; com um sistema histórico, comparativo, indutivo, dedutivo, que ilustra a anomalia da figura da expropriação especial permitindo reconhecer de forma clara e específica as ações normativas que atentam contra o direito de propriedade.

**Palavras-chave:** Propriedade privada; assentamento humano; habitação; avaliação; preço.

### Introducción

La presente investigación, parte desde la cuestionable situación social y jurídica que involucra esta figura, donde el legislador administrativamente enmarca su objetivo de beneficiar aquellos poseionarios que mantenían una posesión o tenencia aparentemente consolidada sobre bienes inmuebles pertenecientes a particulares, sin considerar las afectaciones desde una vista jurídica sobre el dominio de aquellas propiedades.

Las particularidades “especiales” que posee este tema, se enfoca en dos características inequívocas que inobservan el procedimiento normado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, identificada también como LOSNCP (2008). La primera razón es la exención de un pago previo; la segunda razón, es la temporalidad para realizar el mismo, pues el COOTAD en su artículo 596 (2010), define que dicha cancelación podrá realizarse hasta veinticinco años considerando la capacidad económica del beneficiario de la expropiación, donde la municipalidad actúa únicamente como un ente recaudador.

Si bien es cierto, esta figura se creó como consecuencia de la máxima aspiración de un ciudadano o ciudadana, que es tener una vivienda; pero a la que no todos tienen acceso por la falta de oportunidades y/o recursos económicos, lo que, impulsados por este anhelo, acceden a terrenos o bienes inmuebles de forma arbitraria, irregular e indebida, incrementando los índices de inseguridad social, pobreza, informalidad, desfavoreciendo a los planes de desarrollo de ordenamiento territorial implementado por el Estado en coordinación con las municipalidades.

Ciertamente esta problemática social la enfrenta las principales ciudades del Ecuador y recurrentemente América Latina, donde los Gobiernos Centrales han facultado a los Gobiernos

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

Seccionales, crear políticas que permitan regularizar y legalizar estos asentamientos, pero no han creado políticas que detengan su incremento. En Ecuador, los Gobiernos Autónomos Descentralizados continúan aplicando la expropiación especial, dictando actos normativos, manejándose políticamente a cambio de votos y apoyo en campañas electorales bajo la promesa adjudicar y dotar de servicios básicos e infraestructura a estos sectores urbano marginales, sin analizar preliminarmente el impacto social y económico al despojar del dominio a su titular, sin importar que se ejecute o no, una efectiva reposición del bien expropiado (2008).

Debido a que la Carta Magna señala diversas formas de constitución de la propiedad, condiciona a que su objeto tenga una función social y ambiental; con carácter inviolable y sagrada, que cuando se pretenda despojar deberá entregarse una justa y previa indemnización (1789).

Entonces, con la metodología técnica y los procedimientos administrativos bien delimitados, bien se podría realizar una adecuada valoración o avalúo del bien inmueble afectado por la figura expropiatoria especial, lo que permitiría cuantificar el justo precio acorde a la dinámica del mercado y sujetar la cancelación o consignación del pago previo a la adjudicación a favor de poseionarios, hecho que originan los siguientes interrogantes: ¿La figura jurídica especial para la expropiación de bienes inmuebles afecta el derecho a la propiedad?; y ¿Las particularidades normativas de la expropiación especial son adecuadas en relación con la determinación del justo precio y tiempo del pago?

Con el estudio de los distintos recursos académicos, entrando analizar a fondo las sentencias elaboradas por la Corte Constitucional del Ecuador, leyes, reformas, reglamentos, actos administrativos y normativos, se ha determinado la problemática de aquellas particularidades del proceso expropiatorio especial, donde infringe derechos de carácter constitucional frente a preceptos singulares que ordenan una justa valoración, indemnización y pago, tanto en su forma, fondo y temporalidad con la intención de plantear correcciones a su institución jurídica que enmienden y garanticen la propiedad.

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

### **Marco referencial**

#### **Un Derecho Constitucional**

El efecto del presente estudio es fundamentar jurídicamente y doctrinariamente la institución de la propiedad como un derecho en el carácter constitucional. Desde un punto de vista jurídico, Cabanellas (1993), explica que, una persona cuando posee el dominio o propiedad sobre una cosa, puede hacer lo que desee con ella; mientras que Ossorio (1994), declara que, quien tiene la calidad de propietario sobre una cosa, bien podría beneficiarse de ella, disponer e incluso reclamar su restitución en caso de haber sido despojado (p. 779); sin olvidar que la RAE lo conceptualiza como una facultad de disposición donde el único limitante es lo que dice la ley.

Desde un punto de vista doctrinario, José Manuel Serrano (2003) indicó que:

El derecho de propiedad que todavía hoy, con las transformaciones que se quiera, nosotros debemos reconocer como tal, es el derecho de propiedad que proviene de las ideas liberales o individualistas de la revolución francesa cuyo objetivo fundamental era librarse de las cargas de la propiedad feudal de antiguo régimen. Este derecho de propiedad, verdadero paradigma de lo que luego se llamaron decretos subjetivos, se definía por su contenido como el derecho a gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (pág. 33).

Desde un punto de vista histórico, el hombre desde su nacimiento posee un derecho de índole o instinto natural hacia la propiedad, la posesión o tenencia de las cosas (1789); Alessandri sostiene al respecto que dicha postura o cualidad del ser humano, a la tenencia o posesión de las cosas le otorga un poder sobre ella para su disposición (1983).

Desde un punto de vista jurisprudencial, la propiedad en el Ecuador en su historia republicana, se ha reconocido y garantizado como un derecho fundamental, que nadie puede limitarlo ni por causas públicas sin la venia del dueño (Constitución del Estado del Ecuador, 1830).

Además, que para poseer la calidad de ciudadano debía cumplir con ciertas particularidades para justificar la tenencia de bienes inmuebles, en lo que hoy se determina como capacidad jurídica. En lo posterior, el Congreso Nacional, en la Constitución Política del Ecuador (1967), incluyó garantizar este derecho siempre y cuando permita ejercer una función social.

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

Años más tarde evoluciona este criterio con el numeral 23 del artículo 23 del Capítulo de los Derechos Civiles de la Constitución Política de la República (1998), destacando que, dicho derecho se ajusta a lo que determine la ley.

En la actualidad, se ha demostrado que, en el neoconstitucionalismo la propiedad posee una función social y ambiental fundamentada en el cumplimiento de políticas públicas (2008). Debemos en cuenta que el Estado mediante actos administrativos, puede declarar sobre cualquier tipo de bienes, interés social, que bien podríamos asociarlo con el bien común, el cual se encuadra en el beneficio o conveniencia del colectivo social, ligado a la planificación y desarrollo del territorio que, busca satisfacer las necesidades básicas de la ciudadanía y persigue alcanzar el buen vivir. Es así que (Klose, 2010), en su obra sobre la Evolución de los Derechos de la Propiedad, fija que posee una característica de sagrada e inviolable que exige una justa y previa indemnización (pág. 91), lo que guarda relación con nuestro marco normativo constitucional.

Con estos elementos, a la propiedad puede atribuírsele una doble característica, limitándose como civil y patrimonial, cuyo vinculo está apegado a lo económico, cultural y social, de acuerdo a Holguín (2008), sin embargo nuestro Código Civil (2005), no diferencia a la propiedad del dominio sino más bien los complementa en la disposición de artículo 599, mientras que, algo similar ocurre con lo revelado por lo CIDH:

122. Los <<bienes>> pueden ser definidos como aquellas cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona; dicho concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporables y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor (Caso Ivcher Bronstein vs Perú, 2001).

De manera que, el Dr. Alfredo Jaramillo Jaramillo, en su obra *Introducción al Derecho* (1996) precisa: Por más amplio y exclusivo que sea este derecho, debe reconocer ciertas limitaciones impuestas por la Ley o por el derecho ajeno. Las limitaciones impuestas por la Ley, constan en los textos legales, o sea en los códigos, decretos, ordenanzas, etc. Las limitaciones que surgen del derecho ajeno, no constan en la Ley, pero implican cierta barreras y restricciones al derecho de dominio, impuestas por los usos y costumbres de la sociedad que vivimos (pág. 136).

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

Este hecho que nos encausa a entender que el derecho de propiedad, por su sencilla prescripción en el marco constitucional, se encuentra protegido y garantizado, siendo un elemental derecho de los ciudadanos y ciudadanas, con su identidad del Estado de Derechos y Justicia, y principios de aplicación directa, justiciabilidad; pro persona, igualdad, y no discriminación, sin restricciones subjetivas o individualistas; que si bien es cierto, no se constituye como un derecho absoluto, pero está sujeto a limitaciones impuestas por ley, lo que genera una ambiente de certeza jurídica (2008).

La expropiación, valoración y forma de cancelación del justo precio

Como objetivo específico de mi protocolo, es necesario analizar y determinar si la figura especial expropiatoria, vulnera la institución jurídica de la propiedad privada, en su orientación a la justa valoración del inmueble y determinación o fijación del tiempo para su cancelación, conceptualizada en la normativa legal como “justo precio”.

Delante del marco jurídico de la Antigua Roma, la cualidad de inviolabilidad que mantenía la propiedad impedía privar a su dueño sino por una necesidad u obligación pública que justifique su afectación y despojo; así pues, el Estado para favorecer a la gestión pública, ejecutar obras de infraestructura y satisfacer necesidades de la colectividad, utiliza el procedimiento expropiatorio que consiste en el reconocimiento previo de su valor y pago (1789); de modo que, en la obra “El Patrimonio Público”, define técnica-jurídica, para disponer libremente del predio, así como el cumplimiento de responsabilidad social y ambiental; precepto que es coherente con el artículo 321, donde no se podría afectar de forma arbitraria al bien sino en las causales ya descritas con anterioridad.

El resultado de esta responsabilidad, se conceptualiza y se limita en la normativa constitucional:

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

Es menester recordar que, a pesar de la evolución de la norma ecuatoriana, en el año 1830 se revelaba la inviolabilidad de la propiedad (Congreso Nacional, 1830). Es decir, con el nacimiento de la república, inicialmente se prohibía el despojo o la afectación de los bienes inmuebles sin el



## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

consentimiento del titular o propietario; sin embargo, hoy, la única prohibición es la confiscación o apropiación.

Desde esta óptica, el Estado debe cumplir diversos lineamientos para la consecución de sus fines, y en el caso de la expropiación también, a pesar de ello, ante la existencia de una excepcionalidad o condicionamiento para ejercer competencias y atribuciones, el Estado inobserva lo que contiene el cuerpo normativo constitucional en el artículo 85, donde manda:

La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: (...) 2. Sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el particular, cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto.

Es decir, el Estado deberá analizar el desarrollo del proyecto, la afectación, beneficios y de ser el caso, reformular el proyecto, donde el beneficio sea mayor y donde exista la menor afectación posible, criterio escasamente aplicado por quienes mantienen la titularidad en las instituciones del Estado donde, desde este punto de vista general, en los casos expropiatorios, se vulnera la propiedad; estableciéndose normativamente, únicamente a la confiscación como prohibición (2008), y regulando su procedimiento, tanto el COOTAD, como en la LOSNCP (2008), además de su reglamentación (2009); la primera norma, para regular las actuaciones de las municipalidades; y la segunda para los demás entes públicos.

Con esto, las municipalidades, en su marco jurídico, al prescribir en el artículo 446 del COOTAD, se citan y agregan particularidades consonantes al articulado 323 de la Carta Magna (2008).

Así, a esta potestad expropiatoria, definida en el artículo 447 del COOTAD, concordante con la LOSNCP (2008), está destinada a satisfacer las necesidades públicas, donde su planificación no se opone al ordenamiento territorial, y donde cuentan con el presupuesto o recursos económicos para la ejecución del proyecto que requieren, debiendo realizarse el pago adecuado, justo y previo.

En este punto, hay que tomar en cuenta que el articulado del COOTAD mencionado con anterioridad, encamina que, “para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

la expropiación se aplicará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública”, lo que significaría que, la valoración, el pago adecuado, justo y previo por la afectación de bienes inmuebles, se mantiene por encima de cualquier otra disposición, primero por mandato constitucional, ponderación y legalidad; entendiéndose entonces que, lo manifestado en el artículo 452 ibídem no cabría.

Es decir, esta disposición normativa es improcedente, al pretender realizar pagos en el ámbito expropiatorio con títulos de créditos, más aun, con una temporalidad de hasta veinticinco años. Ejecutar este articulado, a todas luces significaría desafiar y resistir el cumplimiento de una disposición supraconstitucional, que indica que el pago tiene que ser “previo”, su inobservancia es perjudicial, ya que impide compensar una afectación, limitación o despojo del bien a su propietario, lo que pudiera ser visto como una confiscación, toda vez que la norma antes citada manda:

La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. (...) En los casos de expropiación que afecten urbanizaciones de interés social o asentamientos populares se podrán crear programas de reasentamiento en condiciones que compensen posibles perjuicios, en acuerdo con las personas afectadas.

De lo expuesto en líneas anteriores, el artículo 58.1 de la LOSNCP (2008), tiene ser aplicada por las municipalidades, determina la forma más eficaz y expedita para la cancelación de justo precio por la afectación al inmueble, delimitando condicionamientos y escenarios que impiden asumir algún tipo o forma de confiscación parte del Estado:

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda con la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta. El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, de cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario (...).

En este marco, ahondando en la valoración de propiedades para satisfacer las necesidades públicas, la norma define que la valoración será “el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año” (2008), siendo así, la LOOTUGS, en su artículo 66 dice: El anuncio del proyecto es un instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras (2016).

De este modo, la metodología de avalúo implementada por las municipalidades, fundamentadas en controlar y regular el uso y ocupación, además de administrar el catastro (2008), se reglamenta al artículo 495 del COOTAD, quien define una concepción de “avalúo catastral”, quien considera los siguientes elementos, en forma obligatoria:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición: y
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil (2010).

Paralelamente, con la vigencia de la LOOTUGS, llamada también Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se creó el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, para establecer reglas para la valoración de inmuebles (2016), dictando en mayo 20 de 2020, mediante la Resolución Nro. 017-20, la “Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración” (2020), donde se dispone a las municipalidades de nivel nacional que actualicen los registros catastrales hasta el 01 de enero del 2024; sin embargo, esta disposición

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

luego fue reformada por la emergencia sanitaria que se generó en el mundo por la infección aguda respiratoria, identificada como una neumonía atípica, con el Acuerdo Ministerial Nro. 032-21 del 16 de agosto de 2021; y finalmente con el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A del 24 de febrero de 2022, se volvió a reformar dicho acto administrativo normativo, lo significaría que las municipalidades en la actualidad se encuentran obligadas a realizar las valoraciones de inmuebles con esta metodología reciente, lo que impide en la actualidad determinar una justa valoración de los bienes inmuebles.

En habidas cuentas, tanto en el proceso expropiatorio, así como en el especial, el punto de controversia surge porque el “avalúo catastral” es bajo frente al “avalúo comercial”, esta incidencia se torna desde una perspectiva política, social y económica, ya que las municipalidades, cuya metodología valoradora catastral se enfoca en imponer un impuesto predial sin que afecte el bolsillo de su propietario; mientras que la metodología valoradora comercial se fundamenta en factores de ejecución de obras públicas y privadas que aumentan el periódicamente su valoración, pudiendo ser obtenidos a través de dictámenes técnicos (peritajes).

Y así, doctrinalmente, el avalúo es la estimación para determinar un precio (1993); que en este sentido, luego del análisis realizado, ante la inexistencia una metodología de carácter técnica y procedimental homologada, impide acceder a una valoración de los bienes inmuebles justa en la esfera de su generalidad, ya que, que dicha particularidad perjudica al obtener una real valoración y pago justo de un inmueble afectado estas figuras expropiatorias.

No obstante, a pesar de mantenerse esta problemática e inconsistencia en la valoración de los inmuebles, los perjudicados mantuvieron abierta la posibilidad para acudir ante la instancia administrativa o judicial para reclamar una justa valoración de sus bienes inmuebles afectados por la expropiación y su resultado permitía acceder a una verdadera compensación, ya que se consentía actualizar el “avalúo comercial” registrados en las municipalidades, pudiendo también contar con los servicios de un perito para efectuar esta valoración y/o actualización del avalúo del inmueble. Sin embargo, con la vigencia de la reforma realizada a la LOSNCP (2008) de fecha 20 de marzo de 2017, se derogó el artículo 499 del COOTAD (2010); y conjuntamente con la promulgación del COGEP (2015), que reemplazó al CPC (2005), quedó insubsistente el artículo 790, el mismo que

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

fundamentaba la figura de un perito especialista e independiente para realizar la valoración de inmuebles, y dar un correcto valor; cerrándose un importe real, ajustado al precio comercial, a pesar de la basta información doctrinal que recomienda acceder una indemnización oportuna y justa que tenga relevancia con los principios de equidad y justicia:

La cuestión del justo precio de la expropiación, ha sido ampliamente debatido en el plano doctrinal y existe una opinión absolutamente generalizada respecto de que este precio ha de indemnizar al propietario despojado, tanto del lucro cesante como del daño emergente (2008)

De esta manera, se pasó de una valoración “comercial” a una valoración “catastral”; de la posibilidad interponer acciones jurídicas que permitían contratar un perito especialista para obtener una valoración real de un inmueble a no contar con estos profesionales; de demandar el “justo precio” a resignarse a lo fijado en el “avalúo catastral” por las municipalidades, ya que así reza en el segundo inciso del artículo 58.2 de la LOSNCP:

El juez en su resolución fijará el precio definitivo en base al avalúo predial menos la plusvalía proveniente de obras públicas y otras ajenas a la acción del propietario. El avalúo predial será el registrado en el catastro municipal sobre el cual se pagó el último impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones.

Ante la rigurosidad y rigidez de la norma, es evidente el impedimento de la utilización de mecanismos como el peritaje para valorar el bien o bienes inmuebles a ser afectados por la expropiación, pues se niega la observación errores u omisiones en la determinación del avalúo, significativo en el fondo de esta figura jurídica, pues afecta la institución de garantía constitucional a la propiedad y seguridad jurídica, aspecto resaltado por la Corte IDH:

En casos de expropiación el pago de una indemnización constituye un principio general del derecho internacional, el cual deriva de buscar un equilibrio entre el interés general y el propietario. Esta Corte considera que para alcanzar el pago de la una justa indemnización ésta debe ser adecuada, pronta y efectiva. (Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, 2008)

Finalmente, sin un dictamen de la Corte Constitucional (Sentencia No. 009-17-SCN-CC, 2017), y sin la ejecución de un control concreto de constitucionalidad (Consulta de norma, 2021), seguirán las

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

restricciones normativas, y el quebrantamiento de la garantía constitucional al tolerar una cuantificación “catastral” y no “comercial” que perjudica e impide al expropiado acceder a una verdadera compensación por el daño causado al ser despojado de su propiedad.

La expropiación especial y sus particularidades

El COOTAD (2010), desde su promulgación, inserta en nuestro ordenamiento la “expropiación especial”, donde el objeto es netamente político, ya que sin ningún fundamento o razones jurídicas, técnicas, sociales o presupuestarias expresó su viabilidad para su aplicación, permitiendo respaldar la regularización y legalización de los asentamientos consolidados informales en zonas urbanas, conocidos también como “invasiones”.

Del análisis realizado a otras legislaciones, Colombia, Perú y Venezuela mantienen una figura jurídica homologada que permite clasificar el tipo o destino expropiatorio cuya razón puede ser por urbanismo, interés social o especial, pero en nuestro país la “expropiación especial” está orientada a un fenómeno social cuyas acciones se encuentran tipificadas como punibles, hecho que generó un aumento en la formación de asentamiento informales y al igual que la ocupación ilícita de quienes tienen la esperanza que la autoridad regularice y legalice su posesión, obteniendo beneficios personales con la titularización del dominio mediante la figura de la adjudicación, y por ende perjudicando al propietario con la afectación del inmueble, por una injusta valoración tal y como se analizó anteriormente, sumado al retardado e injustificado impuesto por la ley en el pago, el cual estudiaremos más adelante. En este aspecto, en el tomo IV de la obra de Derecho Administrativo de Rafael Bielsa (1956) manifiesta que:

Una declaración tan amplia comprensiva e indeterminada, que afecte potencialmente todo lo que pueda determinar el poder administrador o sujeto expropiador de manera completamente discrecional y antojadiza, es contraria al precepto constitucional: es peligroso para los propietarios y permite negociados, ilícitos y favoritismo, pero también represalias y actos de animadversión político partidaria (p. 458).

De lo explicado, el artículo 596 del COOTAD (2010), otorga facultades a las municipalidades que pudieran resultar peligrosas para los titulares de bienes inmuebles, ya que sin un análisis técnico, jurídico, social y económico para su aplicación, dejaría la puerta abierta a hechos ilícitos, ya que les

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

deja definir diversos criterios en los asentamientos humanos, afectando el derecho de particulares a la propiedad sobre bienes inmuebles, para beneficiar a sus poseedores o tenedores presuntamente de buena fe; permite transferir su dominio mediante la figura de la adjudicación sin realizar una valoración preliminar del inmueble; exento de cancelar una indemnización previa al despojo de la propiedad; y permisible a que su pago pudiera ser amortizado hasta veinticinco años; circunstancias que a todas luces, impide restituir con otro bien de iguales o similares características la afectación producida por el Estado o sus instituciones.

De lo revelado en el numeral 2 del artículo 596 *ibidem*, “El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del bien expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de los terrenos”, lo que provoca incertidumbre en el pago al titular del dominio del bien afectado en cuanto a su forma de cancelación, que no es en efectivo, así como en la temporalidad que no es expedita ya que, “El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados” (2010).

Este criterio ha sido recogido diversas municipalidades, donde dictar legislar y dictar actos administrativos normativos, trasladan las mismas disposiciones sin mayor análisis en cuanto a su temporalidad, de los cuales cito como ejemplo:

- a) Ordenanza de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano del cantón Durán (2021);
- b) Ordenanza especial de regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización del cantón Guayaquil (2019); y,
- c) Ordenanza reformativa a la ordenanza para regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados pertenecientes al cantón Morona (2017).

Estas circunstancias normativas alteran los elementos de la institución jurídica de la expropiación, que inciden en vulnerar la garantía constitucional a la propiedad privada, inclusive ante la modalidad de expropiación, donde sin indemnización adecuada, pronta y efectiva, la convierte en improcedente e inaplicable (Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, 2008). Es decir, la temporalidad prescrita en el

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

artículo 596 del COOTAD, no es consonante con la norma constitucional, ya que difiere de la garantía constitucional; conjuntamente a la CADH (1969), pues refuerza en su numeral 2 del artículo 21 que, a nadie se le puede despojar de sus bienes sin un correcto pago.

De aquella concepción, podemos analizar que el legislador al determinar una temporalidad exagerada en el procedimiento expropiatorio especial, desnaturalizó la institución jurídica expropiatoria, justificando su decisión en parar los fraccionamientos y asentamientos ilegales, a pesar de haber insertado en el marco jurídico que:

Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 2010).

Por otra parte, al haber revisado y analizado las ordenanzas de expropiación especial dictadas entre los periodos 2017 al 2022, se ha evidenciado que en el transitorio número octava de la LOOTUGS (2016) de forma clara indica que:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en un plazo de dos años a la vigencia de esta Ley, finalizaran la regularización de asentamientos humanos de hechos constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto de regularización, en particular del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Es decir, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, debieron finalizar con la regularización y legalización de los asentamientos humanos hasta el mes de julio de 2018, pero los gobiernos seccionales siguen dictando actos normativos y expropiando de forma “especial”, a pesar que dicha potestad prescribió.



## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

### **Metodología**

Esta investigación busca profundizar, analizar y reformar la figura jurídica, cuya búsqueda es equiparar la garantía del derecho a la propiedad, tanto de los adjudicatarios, así como del titular del dominio del bien afectado por el acto administrativo de la expropiación; ya que la valoración del inmueble, así como excepción de cancelación previa y su temporalidad para el pago, afectan el derecho a la propiedad; siendo necesario plantearse tendrá una perspectiva no experimental, cualitativa, focalizada en la naturaleza profunda de la realidad y de profundidad descriptiva; donde se destinó el procedimientos analítico, sintético e histórico, cuyo método inductivo – deductivo fue importante para analizar resultados particularidades para llegar a generalidades.

### **Propuesta**

Un elemento identificado en la problemática de la expropiación especial impacta a la propiedad privada, ya que entorpece la valoración e impide un pago justo e indemnización al afectar y despojar del dominio a su titular. En su momento, la disposición del COOTAD, en su artículo 499, disponía que los procesos expropiatorios se ceñían al “avalúo comercial”, pudiendo contar, para la valoración de bienes inmuebles con el servicio de terceros especialistas e independientes, pero esta disposición fue derogada al entrar en vigencia, el 20 de marzo de 2017 la reforma a la LOSNCP (2008), fijando una valoración rígida al “avalúo catastral”, opuesta al mandato constitucional (2008).

También, las particularidades del proceso expropiatorio especial, generan un peligroso y dificultoso problema de carácter social, económico y político en el ordenamiento territorial, ya que su regularización y legalización encausa a que el Estado ejecute declaratorias de interés social, afectando el derecho de particulares a la propiedad sobre bienes inmuebles, para beneficiar sus posesionarios o tenedores, presuntamente de buena fe, transfiriendo su dominio mediante la figura de la adjudicación, sin realizar una valoración preliminar del inmueble, exento de cancelar una indemnización previa al despojo de la propiedad, y permisible a que su pago pudiera amortizado hasta veinticinco años; circunstancias que a todas luces, impide restituir con otro bien de iguales o similares características la afectación producida por el Estado o sus instituciones; además que, las municipalidades, debieron

## **La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada**

---

finalizar en su regularización y legalización estos asentamientos humanos hasta el mes de julio de 2018, pero siguen dictando actos normativos y expropiando de forma “especial”, a pesar que dicha potestad prescribió.

Por lo expuesto, considero la necesidad de reestructurar la disposición del 58.2 de la LOSNCP (2008), contando con una norma flexible que permita valorar “comercialmente” los bienes inmuebles, accediendo a servicios de carácter técnico desarrollados por peritos que provean y determinen, diagnostiquen, instituyan y calculen el avalúo real del inmueble a ser afectado; donde se permita también al juzgador aplicar la sana crítica en el sistema procesal probatorio, valorar y aceptar las pruebas de las partes; derogar aquellas disposiciones contenidas en el COOTAD donde se establece el “avalúo catastral” y la temporalidad de la forma y tiempo de pago en materia expropiatoria; eliminar las particularidades “especiales”, como la sustitución del certificado de la disponibilidad presupuestaria, ya que las instituciones estatales son quienes tiene que asumir desde el inicio los costos generados por el proceso expropiatorio; y finalmente se elimine la forma de pago, describiéndose que sea en efectivo.

Estas propuestas reformativas son necesarias y urgentes, ya que necesitan obedecer y reconocer las garantías constitucionales y los convenios internacionales, DDHC (1789), concordante con la Carta Magna (2008), y el icónico pronunciamiento de la CIDH donde resaltó:

En casos de expropiación el pago de una indemnización constituye un principio general del derecho internacional, el cual deriva de buscar un equilibrio entre el interés general y el propietario. Esta Corte considera que para alcanzar el pago de la una justa indemnización ésta debe ser adecuada, pronta y efectiva. (Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, 2008).

Consecuentemente, asimismo es necesario realizar reformas a la LOOTUGS (2016), donde los asentamientos humanos al ser un fenómeno social, irá desarrollándose y expandiéndose al igual que el derecho, para su control, regulación y coerción, debiéndose, de acuerdo a las políticas públicas, planificación y desarrollo de ordenamiento territorial, ampliar la temporalidad para la ejecución de la expropiación especial, o en su defecto expulsarla del marco normativo.

---

### **Conclusiones**

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

El presente estudio se ha estructurado de tal manera que, permitió fundamentar jurídica y doctrinariamente la institución de la propiedad como un derecho de carácter constitucional, así como analizar, además de determinar las afectaciones que producen los actos expropiatorios, orientado a la justa valoración y determinación del tiempo para la cancelación del justo precio.

Esta conformación permitió diagnosticar y diseñar un parámetro de criterio jurídico, que permitió develar que ciertas disposiciones contenidas en el COOTAD, son incompatibles y alejada de la norma constitucional ya que impiden una justa valoración y pago.

En cuanto a especialidad expropiatoria de las Municipalidades, es necesario ahondar en las políticas públicas que refuercen e incrementen y que los controles impidan el desarrollo de la formación de nuevos asentamientos de hecho, ya que hasta la presente fecha se siguen dictando actos normativos que benefician a este tipo de fenómenos sociales sin fijar límites, sin servicios básicos o infraestructura, lo que agudiza la precariedad en el estilo de vida de sus poseionarios y afecta a los titulares a su derecho de propiedad y a la propiedad privada.

### Referencias

1. Aguirre, V. (2010). *El derecho a la tutela judicial efectiva: una aproximación a su aplicación a los tribunales ecuatorianos*. Foro: Revista de Derecho No 14, 5-43.
2. Albán, H. (2005). *El Peritaje en el Derecho*. Quito, Ecuador: Pedro Jorge Vera.
3. Alessandri Rodríguez, A. (1983). *Teoría de las Obligaciones, Derecho Civil*. Bogotá: Librería del Profesional.
4. Alfaro Ibagón, F. (1986). *El Proceso de Expropiación*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana: Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas.
5. Alonso Más, M. J. (1998). *La Solución Justa en las Resoluciones Administrativas*. España: Universitat de Valencia.
6. Asamblea Nacional. (2008). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Registro Oficial Suplemento No. 395.

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

7. Asamblea Nacional. (2009). *Reglamento Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 588, 12 mayo 2009.
8. Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)*. Registro Oficial Suplemento No. 303.
9. Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*. Registro Oficial Suplemento 306.
10. Asamblea Nacional. (2015). *Código Orgánico General de Procesos COGEP*. Registro Oficial Suplemento No. 506.
11. Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS*. Registro Oficial Suplemento No. 790.
12. Asamblea Nacional. (2017). *Código Orgánico Administrativo*. Registro Oficial Nro. 31.
13. Asamblea Nacional. (2019). *Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Quito: Registro Oficial Suplemento No. 460, 03 abril 2019.
14. Asamblea Nacional Constituyente. (1998). *Constitución Política de la República del Ecuador*. Registro Oficial 1 del 11 de agosto 1998.
15. Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial No. 449.
16. Asamblea Nacional Constituyente Francesa. (1789). *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano*. Francia.
17. Azcargorta, M. (2000). *Derecho de Propiedad*. Piura: UNP.
18. Beird, O. (2015). *La expropiación ante la propiedad privada*. Mexico: Atenea .
19. Bernal Torres, C. A. (2006). *Metodología de la Investigación*. Colombia: Pearson Educación.
20. Bielsa, R. (1956). *Derecho Administrativo Tomo IV*. Argentina: Roque de Palma Editor.
21. Blanquer, D. (2007). *Curso de Derecho Administrativo I, Los Sujetos y la Actividad*. España: Tirant lo Blanch.
22. Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual* . Argentina: Editorial Heliasta S.R.L. [Undécima Edición].

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

23. Calderon Cockbrun, J. (2003). *Propiedad y crédito. La formalización de la propiedad en el Perú*. Quito: Programa de Gestión Urbana UN-HABITAT.
24. Calderon Cockburn, J. (1999). *Acceso por los pobres al suelo urbano y mercado inmobiliario en Lima*. Lima: Lincoln Institute research report, Cambridge, Massachusetts.
25. Canasi, J. (1952). *El justiprecio de la expropiación pública*. Buenos Aires: Roque de Palma .
26. Caso Expropiacion HIDROLITORAL EP, Sentencia No. 120-2011/0342-2011 (Corte Provincial de Los Ríos, Sala Especializada de lo Penal Colusorio y Tránsito Octubre 10, 2011).
27. Caso Expropiacion seguida por GADMC Cayambe contra L.Y.J.G, Sentencia No. 0566-2010 (Corte Nacional de Justicia, Sala Civil Mercantil y Familia octubre 05, 2010).
28. Caso Fábrica de Chorzów (Alemania Polonia) (Corte Permanente de Justicia Internacional [PCIJ] septiembre 13, 1928).
29. Caso GAD Distrito Metropolitano de Quito vs Jorge Enrique Mera Marín y Enma María Angélica Pinto Yánez, Sentencia No. 173-2010 - Expediente Casación No. 173 (Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil Mercantil y Familia Registro Oficial, Edición Especial No. 23 de 16 de julio de 2013).
30. Caso I. Municipio Metropolitano de Quito vs Angel Almeida Guzmán y otros, Sentencia No. 09-203 (Corte Suprema de Justicia, Primera Sala Civil y Mercantil Mayo 26, 2003).
31. Caso Ivcher Bronstein vs Perú (Corte Interamericana de Derechos Humanos Febrero 6, 2001).
32. Caso Justa Valoración en el Proceso Expropiatorio, Sentencia No. 505-99 (Corte Suprema de Justicia, Primera Sala Civil y Mercantil octubre 06, 1999).
33. Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, Sentencia No. Serie C No. 222 (Corte Interamericana de Derechos Humanos [Corte IDH] mayo 06, 2008).
34. Castells, M. (1986). *La ciudad y las masas, Sociología de los movimientos urbanos*. Madrid: Alianza.
35. Cedeño, M. (2015). *Manejo del derecho ante la propiedad de dominio*. Quito: Flacso Publicaciones.
36. Cigüenza, H. (2015). *La expropiación forzosa*. México: Team.
37. *Código Napoleónico*. (1804). From [https://www.napoleon-series.org/research/government/c\\_code.html](https://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html)

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

38. Concejo Metropolitano. (2017). *Ordenanza para declarar de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer su proceso integral de regularización* . Quito: Registro Oficial, Suplemento del Registro Oficial No. 917.
39. Concejo Municipal. (2016). *Ordenanza de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares* . El Carmen: Registro Oficial, Edición Especial No.789 , 1 de Diciembre 2016.
40. Concejo Municipal. (2017). *Codificación de la ordenanza que regula la enajenación de bienes inmuebles municipales de dominio privado, la rectificación y regularización de excedentes de terrenos de propiedad privada y la expropiación especial para la regularización de asentamientos* . Naranjal: Registro Oficial, Suplemento del Registro Oficial No. 48.
41. Concejo Municipal. (2018). *Ordenanza que establece el procedimiento para expropiación especial y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho legalizados o no legalizados de interés social en suelo urbano y de expansión urbana en el cantón La Concordia*. La Concordia: Registro Oficial, Suplemento del Registro Oficial No. 214.
42. Concejo Municipal. (2018). *Ordenanza que regula el procedimiento de expropiación por razones de utilidad pública o interés social de bienes en el cantón 24 de Mayo*. 24 de Mayo: Registro Oficial No. 339.
43. Concejo Municipal. (2019). *Ordenanza especial de regularización de nuevos asentamientos humanos y normas generales aplicables a todo proceso de titularización* . Guayaquil: Registro Oficial Edición Especial No. 808 .
44. Concejo Municipal. (2021). *Ordenanza de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano del cantón Durán - GADMCD-2021-001-DNM*. Durán: Registro Oficial 2do Suplemento 525.
45. Concejo Municipal del cantón Esmeraldas. (2022). *Ordenanza que regula al barrio Urdesa, ubicado en la parroquia rural de San Mateo, como asentamiento humano consolidado de interés social y reglamenta la expropiación especial que determina el justo precio por metro cuadrado la tierra en suelo urbano rura*.

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

46. Concejo Municipal del cantón Morona. (2017). *Ordenanza reformatoria a la ordenanza para regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados pertenecientes al cantón Morona*. Registro Oficial, Edición Especial No. 125.
47. Congreso Nacional. (1830). *Constitución del Estado del Ecuador*. From [https://www.cancilleria.gob.ec/wp-content/uploads/2013/06/constitucion\\_1830.pdf](https://www.cancilleria.gob.ec/wp-content/uploads/2013/06/constitucion_1830.pdf)
48. Congreso Nacional. (1967). *Constitución Política del Ecuador*. From [https://derechoecuador.com/files/Noticias/constitucion\\_1967.pdf](https://derechoecuador.com/files/Noticias/constitucion_1967.pdf)
49. Congreso Nacional. (2005). *Código Civil*. Registro Oficial Suplemento No. 46.
50. Congreso Nacional. (2005). *Código de Procedimiento Civil*. Registro Oficial Suplemento 58.
51. Consejo de la Judicatura. (2019). *Dirección Nacional de Estudios*. From [https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/INFORME\\_ESTADISTICO\\_JURISDICCIONAL%20ANUAL\\_2019.pdf](https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/INFORME_ESTADISTICO_JURISDICCIONAL%20ANUAL_2019.pdf)
52. Constituyente, A. N. (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Quito: Registro Oficial Suplemento 544 de 09-mar.-2009.
53. Consulta de norma, Caso No. 28-21-CN (Corte Constitucional agosto 3, 2021).
54. Convencion Americana sobre Derechos Humanos. (1969). *Pacto San José*. Costa Rica.
55. Corte Constitucional. (2018). *Sentencia No. 015-18-SIS-CC*. Quito: Corte Constitucional del Ecuador.
56. Corte Constitucional. (2021). *Sentencia No. 2-14-IN/21 y acumulados*. Quito: Corte Constitucional del Ecuador.
57. De Molina, L. (2011). *La Teoría del Justo Precio*. Madrid, España: Edición preparada por Francisco Gomez Camacho, MAXTOR.
58. Dromi, R. (1998). *Tratado de Derecho Administrativo*. Buenos Aires: Francesa.
59. Engels, F. (2008). *El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado*. Madrid, España: Alianza Editorial S.A.
60. Enríquez de Salamanca, L. (1973). *Naturaleza y Alcance de la Expropiación por razones de Urbanismo*. Madrid, España: Instituto de Estudios de Administración Local.

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

61. Enríquez de Salamanca, L. M. (1973). *Naturaleza y alcance de la expropiación por razones de Urbanismo*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
62. Entrena Cuesta, R. (1994). *CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO*. Madrid: Librería Tecnos.
63. Escobar, G. (2009). *El Patrimonio Público*. Quito: Intercodex.
64. Espinosa, S. (2012). *La organización territorial y gobierno a la luz de la Constitución de la República y el COOTAD*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
65. Espinoza, E. (2003). *Jurisdicción constitucional impartición de justicia y debido proceso*. Lima : Ara Editores.
66. Esquivel de Infante, A. (1974). *La Propiedad Pública del Suelo*. Maracaibo: Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano OMPU.
67. Expropiación por Motivos de Utilidad Pública o Interés Social, Sentencia C-1074/02 (Corte Constitucional de Colombia diciembre 04, 2002).
68. Fernández, E. (2001). *La ley y la producción de la ilegalidad urbana*. Lincoln Institute of Land Policy.
69. Fernández, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. *Revista Eure, Vol. XXXIV, N° 102*, 25-38.
70. Fernández, E., & Smolka, M. (2004). *Regularización de la tierra y programas de mejoramiento: nuevas consideraciones. Land Lines. Volumen 16. Número 3*. Lincoln Institute of Land Policy.
71. Fernández Wagner, R. (2004). *Pobreza y proceso de urbanización. Curso Latinoamericano de Especialización en Hábitat y Pobreza. Módulo 2*. Buenos Aires: Centro de Estudios Políticos Económicos y Sociales CEPES - Centro de Estudios en Hábitat y Pobreza Urbana.
72. Ferrajoli, L. (2008). *Democracia y Garantismo*. Madrid: Trotta S.A.
73. García de Enterría, E. (2006). *Los Principios de la Nueva Ley de Expropiación Forzosa*. España: Aranzad.
74. García de Hernández, N. (2006). La formación de asentamientos informales: un proceso gestado por diferentes actores sociales. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Scripta Nova, Universidad de Barcelona, Vol. X, núm. 218 (50)*.
75. García Hernández, N. (2006). Asentamientos Informales. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, 218*.



## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

76. Granados, J. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Polo del Conocimiento*.
77. Granda Jaramillo, D. (2010). *Asentamientos Irregulares en Medellín*. Medellín: Librería Jurídica Sánchez Ltda.
78. Grijalva, F. (2012). *Elementos de la propiedad*. Argentina: Milenium.
79. Guerra Palacios, D. (1995). *El Proceso Expropiatorio en el Derecho Municipal Ecuatoriano*. Quito: TRAMA.
80. Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mexico: Interamericana Editores.
81. Hernández, S. (2014). *La reforma agraria y la expropiación de las tierras*. Quito.
82. Jaramillo, A. (1996). *Introducción al Derecho*. Quito, Ecuador: Pudeleco Editores S.A.
83. Kelsen, H. (1995). *Teoría General del Derecho y del Estado*. México DF: Universidad Nacional Autónoma de México.
84. Klose, S. (2010). *Evolución de los Derechos de la propiedad*. México: Paraseo.
85. Larrea, J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Corporación de Estudios y Publicaciones.
86. López, F. (2006). *El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión)*. Madrid, España: Real Centro Universitario. doi:1133-3677
87. López-Nieto y Mallo, F. (2007). *Manual de Expropiación Forzosa y Otros Supuestos Indemnizatorios*. Las Rosas, España: El Consultor de los Ayuntamientos. doi:9788470524196
88. Mayor, L. M. (1993). *La Expropiación Forzosa de los Suelos*. Madrid: Edición 1977 Epc S.A.
89. Miguel-Mota, J. I., Robledo Hernández, R., Torijano, E., & De Dios, S. (2012). *Historia de la Propiedad, La Expropiación*. Salamanca, España: Universidad de Salamanca.
90. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI. (2020). *Norma Técnica para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración*. Quito: Registro Oficial Edición Especial No. 764, 10 julio 2020.
91. Morán Delgado, G. (2010). *Metodos de Investigación*. Mexico: Pearson Educación.
92. Nash Rojas, C. (II Edición Junio 2009). *Reparaciones ante la Corte Interamericana de Derechos Humanos 1988 - 2007*.

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

93. Ossorio, M. (1994). *Diccionario Jurídico*. Buenos Aires: Heliasta.
94. Pilaluisa Zúñiga, M. (1997). *Legislación Catastral predial ecuatoriana, La expropiación y la propiedad privada*. Quito: Sala de lo Civil y Mercantil. RO 149, 18, Primera edición.
95. Procuraduría General del Estado. (2018). *Inmueble Declarado de Utilidad Pública: Ocupación Inmediata [OF PGE No. 00723]*. Quito: Registro Oficial No. 228, 24 abril 2018.
96. Procuraduría General del Estado. (2019). *Expropiación, Avalúo y Deducción de Valores de Plusvalía [OF PGE No. 05841]*. Quito: Registro Oficial No. 71, 30 octubre 2019.
97. Procuraduría General del Estado. (2019). *Pago de Indemnización por Uso y Goce de Predios [OF PGE No. 02925]*. Quito: Registro Oficial No. 469, 16 abril 2019.
98. Real Academia Española. (2022). *Diccionario de la Lengua Española*.
99. Responsabilidad del Estado por Hechos Internacionalmente Ilícitos, Sentencia 56/83 (Asamblea General de las Naciones Unidas [AGNU] diciembre 12, 2001).
100. Rojas Soriano, R. (2010). *Métodos para la investigación social*. México: Plaza y Valdez.
101. Salinas, P. J. (2013). *Metodología de la investigación científica*. Mérida: Universidad de los Andes.
102. Salomón, M. (2006). *Consideraciones Generales sobre la Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social en El Derecho Administrativo Venezolano en los Umbrales del siglo XXI*. Caracas: Jurídica Venezolana.
103. Sentencia 133-17-SEP-CC, Caso 0288-12-EP (Corte Constitucional del Ecuador).
104. Sentencia 364-16- SEP-CC, Caso 1470-14-EP (Corte Constitucional del Ecuador).
105. Sentencia No. 009-17-SCN-CC, Caso N.º 0016-15-CN (Corte Constitucional diciembre 13, 2017).
106. Sentencia No. 050-15-SEP-CC, Caso No. 1887-12-EP (Corte Constitucional).
107. Serrano, J. M. (2003). *El Derecho de propiedad, la Expropiación y la Valoración del Suelo*. Navarra, España: Arazadi .
108. Suing, J. (2010). *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados*. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.

## La expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana frente al derecho a la propiedad privada

---

109. Villabella Armengol, C. (2014). *Investigación y comunicación científica en la ciencia jurídica*. México: Universidad Centroamericana.

©2023 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-  
NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)  
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).|