

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

[DOI 10.35381/noesisin.v7i1.564](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.564)

Efectos jurídicos de la declaratoria de utilidad pública en Chimborazo

Legal effects of the public utility declaration in Chimborazo

Luis Aníbal Andrade-Fernández

luisaf54@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0001-0758-3101>

Wilson Yovanny Merino-Sánchez

direccionpuyo@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-4761-7617>

Raúl Comas-Rodríguez

ua.raulcomas@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-1353-2279>

Recibido: 15 de abril 2025
Revisado: 15 de mayo 2025
Aprobado: 15 de julio 2025
Publicado: 01 de agosto 2025

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

RESUMEN

El objetivo general del artículo fue determinar los efectos jurídicos que se derivan de la figura jurídica de la declaratoria de utilidad pública con el fin de expropiación, para satisfacer las necesidades de orden público en los cantones de Chimborazo. La investigación con enfoque cualitativo se basó en la revisión documental de normas legales del tema e información proporcionada por instituciones de Chimborazo, acerca de la Declaratoria de Utilidad Pública durante el periodo 2019 – 2022. En conclusión, se obtuvieron los principales efectos jurídicos de la Declaratoria de Utilidad Pública con fines de expropiación, mismos que son el cumplimiento al debido proceso administrativo, la transferencia de bienes de propiedad de particulares al patrimonio de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, con la finalidad satisfacer el interés público a cambio del pago de un precio justo y del cumplimiento de los lineamientos establecidos y el derecho a la defensa.

Descriptor: Declaratoria; efectos jurídicos; declaratoria de utilidad pública. (Tesoro UNESCO).

ABSTRACT

The general objective of this article was to determine the legal effects derived from the legal concept of the declaration of public utility for the purpose of expropriation, to satisfy the needs of public order in the cantons of Chimborazo. The qualitative research was based on the documentary review of legal norms on the subject and information provided by institutions in Chimborazo, regarding the Declaration of Public Utility during the period 2019-2022. In conclusion, the main legal effects of the Declaration of Public Utility for the purpose of expropriation were obtained, which are compliance with administrative due process, the transfer of assets owned by individuals to the assets of the Decentralized Autonomous Municipal Governments, with the purpose of satisfying the public interest in exchange for the payment of a fair price and compliance with the established guidelines and the right to defense.

Descriptors: Declaration; legal effects; declaration of public utility. (UNESCO Thesaurus).

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

INTRODUCCIÓN

Desde los inicios de la República del Ecuador, la legislación ha establecido el derecho de expropiación por parte del Estado. Por lo que, la primera Constitución de 1830, cuyo artículo 62 establecía que “nadie puede ser privado de su propiedad, (...) sin recibir una compensación razonable conforme al bien según la decisión del hombre”. (Congreso, 1830). La Constitución de la República, al crear los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), establece un país desconcentrado y garantiza a los habitantes el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, garantiza el buen vivir “Sumak Kawsay” (Benalcázar, 2010).

Vivanco & Cordero (2019), manifiestan que el ordenamiento territorial es competencia propia de los GADM. Por tal motivo para definir, regular, controlar y sancionar el uso y ocupación del suelo, estas instituciones deben adecuar sus Planes de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial, conforme a las exigencias de la ciudadanía. La Constitución en su artículo 323 establece que las instituciones del Estado, que tengan por objeto ejecutar planes para el desarrollo de la sociedad y el bienestar común, por razones de utilidad pública, se puede declarar la expropiación de bienes, con la justa valoración y pago de acuerdo con la ley. Toda confiscación también está prohibida (Asamblea Nacional, 2008).

Con la reforma al COOTAD y a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), las máximas autoridades administrativas de los gobiernos municipales resuelven mediante declaratoria de utilidad pública el acto debidamente motivado en el que constará la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará el bien inmueble. Siempre que no exista oposición con la planificación del ordenamiento territorial y previa existencia de disponibilidad de los recursos, conforme al artículo 58 de la LOSNCPP (Asamblea Constituyente, 2008).

Las declaratorias de utilidad pública con fines de expropiación se encuentran definidos en el COOTAD, la LOSNCPP, su Reglamento; y la Ley Orgánica de Ordenamiento

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

Territorial Uso y Gestión de Suelo. Estas normas determinan los procedimientos para la expropiación e indemnización del inmueble, más aún las mismas instituciones son las que por intermedio de los Departamento de Avalúos y Catastros de la misma institución, son las que calculan el supuesto justo precio, esto hace que se convirtiesen en juez y parte (González, 2021).

Para Cabrera (2020), esta figura jurídica es necesaria para cumplir con la ejecución de la obra pública y así dar respuesta a los requerimientos de los habitantes de cada uno de los cantones. Por lo que, por un lado, podría decirse que la declaratoria de utilidad pública con fin de expropiación, es una figura jurídica necesaria para que las instituciones ejecuten una obra pública o un proyecto de interés social en atención a los requerimientos colectivos en una determinada propiedad de un particular (Barcelona, 2019).

Pero, también se podría identificar algunas contradicciones que se ocasionan en torno a esta facultad estatal para expropiar, frente al derecho fundamental de propiedad del bien de cada individuo. Además, el proceso administrativo expropiatorio hace que los dueños malinterpreten esos procesos, hasta considerar que existen afectaciones financieras, emocionales, psicológicas, porque en algunos casos el impacto de la propiedad es extenso y la compensación es baja por lo que les resulta muy difícil hacer una compra de cualquier propiedad similar (Pozo y Granados, 2021).

En los GADM de los cantones de la provincia de Chimborazo (Riobamba, Guano, Alausí, Colta, Chunchi, Cumandá, Pallatanga, Chambo, Guamote, Penipe), en el periodo del 2019 - 2022, se declararon de utilidad pública varios inmuebles para la ejecución de varias obras físicas de interés colectivo (GADs Chimborazo, 2019-2022). Siendo necesario un análisis de estas declaraciones, tomando en consideración que la declaratoria de utilidad pública puede finalizar de dos formas: la primera por alcanzar un acuerdo directo entre las partes y se concreta con la escritura de transferencia de dominio a favor de los GADM (Sandoval, 2022); y la segunda, si no existe acuerdo

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

directo entre las partes, se lo ejecuta mediante acto administrativo debidamente motivado, inscrito en el Registro de la propiedad y legalmente notificado a los titulares del inmueble (Méndez, 2019).

En este sentido el objetivo es realizar un análisis de las declaratorias de utilidad pública con fines de expropiación en los cantones de la provincia de Chimborazo durante el periodo 2019 – 2022.

MÉTODO

La modalidad del presente artículo científico se basó en un enfoque cualitativo, donde se utilizaron documentos doctrinales, tales como: investigaciones realizadas por revistas digitalizadas, textos normativos, contexto de autores, que forman parte de la bibliografía del tema. Además, la modalidad de investigación tiene un carácter descriptivo y comprensivo de la figura jurídica de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación que se estudió para determinar sus efectos jurídicos (Isea Argüelles, 2025).

El tipo de diseño de investigación es no experimental, tomando en consideración que no se manipularon las variables, solo se observaron y analizaron. Además, se basó en un diseño longitudinal debido a que se realizó un análisis en un determinado periodo de tiempo, para determinar los efectos jurídicos que se derivan de la figura jurídica de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación durante el periodo 2019 – 2022. Finalmente, la investigación es de tipo dogmático- jurídico, debido a que se estudiaron a fondo las leyes, normas, jurisprudencia en relación con el tema planteado. Los instrumentos utilizados fueron: un cuestionario abierto de 10 preguntas aplicado a los Procuradores Síndicos Municipales de los cantones de Chimborazo, que previamente fueron analizadas y diseñadas. Para la técnica de la revisión documental se utilizó una guía de análisis documental con el objetivo de estudiar los efectos jurídicos que se derivan de la figura de la declaratoria de utilidad pública y para revisar

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

los casos de declaratorias de utilidad pública de los cantones de Chimborazo en el periodo 2019 – 2022. En el presente artículo científico se tomó en cuenta como población a los 10 Procuradores Síndicos Municipales de los cantones de la provincia de Chimborazo (Alausí, Colta, Cumandá, Chambo, Chunchi, Guamote, Guano, Pallatanga, Penipe y Riobamba), al ser una población significativa para el análisis.

RESULTADOS

Análisis de conceptos fundamentales

En primer momento fue importante analizar tres conceptos introductorios a la Declaratoria de Administración Pública: el debido proceso administrativo, el derecho de propiedad privada y el derecho a la defensa.

1. Debido proceso administrativo

El conocimiento de la actuación administrativa es la base para la aplicación de las garantías administrativas en un estado constitucional de derecho y justicia. Se define como un acto administrativo - jurídico y es una de las herramientas que utiliza la administración pública para expresar su voluntad. Es importante señalar los elementos necesarios para que se cumpla el debido Proceso Administrativo:

- Declaración: Es una expresión clara de una decisión administrativa, a través de la cual se expresa la opinión, la intención, de que la administración pública se comprometa con una determinada cosa.
- Voluntad: Es el espíritu administrativo de hacer algo, pero siempre debe obedecer a la ley y basarse principalmente en el bienestar general.
- Unilateralidad. Este elemento se caracteriza por el hecho de que sólo el sujeto activo, que es la administración pública, tiene el poder de decisión para dictarla a través de sus instituciones u organismos, siempre que sean conforme a la ley.

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

- Ejercicio Administrativo. Esto significa que las actuaciones administrativas sólo pueden ser realizadas por personas físicas en ejercicio del derecho de propiedad de un cargo público.
- Efectos jurídicos inmediatos y directos. Todo acto administrativo se caracteriza por el hecho de que es exigible.

2. El derecho de propiedad privada

Según Armijos (2022), al existir la propiedad privada, con el tiempo se hizo necesario protegerla, porque venía del estado. Es decir, un lugar físico, ciudad o población definida como territorio, y el propio poder del Estado, se reconoce como poder político. Este último se refiere a la coacción que el Estado puede ejercer contra sus ciudadanos mediante el uso de la fuerza legitimada por la ley, que forma parte de los elementos del Estado.

Es importante señalar que el derecho de propiedad privada es tan antiguo como el hombre, es tan importante que constituye un derecho constitucionalmente reconocido en beneficio del hombre y se enmarca en el deber del Estado de velar por su pleno ejercicio.

3. Derecho a la defensa

Según Rodríguez (2018), es la base del debido proceso y muestra todos los detalles que se deben cumplir para proteger el derecho de defensa. Este derecho asegura el equilibrio de poder del sujeto de los procesos judiciales, para que pueda defenderse reiteradamente. Estos derechos fundamentales están protegidos y garantizados a nivel nacional en la Constitución, a nivel internacional en los tratados internacionales de derechos humanos. El derecho a la defensa forma parte de un conjunto de garantías que manifiestan los derechos de los ciudadanos, no sólo de protección, sino efectivos, técnicos y oportunos.

Declaratoria de utilidad pública

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

Guerra (2017), en su trabajo refiere que, dentro de la declaratoria de utilidad pública, deben entenderse principalmente como obras proporcionadas por el estado, cuya ejecución implica la inversión de fondos públicos para fines sociales y sin fines lucrativos.

Por lo que se confirma que la autoridad pública prevé objetivos adicionales para la expropiación, incluyendo aspectos socioeconómicos y políticos que amplían su alcance a los intereses sociales, como la reforma agraria, proyectos de vivienda, protección ambiental y desarrollo sostenible, etc. Puede decirse que la garantía constitucional se refleja en la demanda de justa evaluación, compensación y pago. Se espera que esta acción, que en sí misma afecta el ejercicio de los derechos de particulares, no se convierta en una acción ofensiva y arbitraria.

Trámite administrativo en el Ecuador

Acorde a Pinto (2011) la resolución que declara de utilidad pública debe ser expedida por la máxima autoridad administrativa de la entidad requirente con autorización previa y legalmente establecida. Dicha acción es factible y legalmente justificable; luego iniciar el proceso administrativo de expropiación. En el caso de los municipios, se abre un documento administrativo en el que se identifica el inmueble a expropiar de conformidad con el COOTAD artículos 447, según el cual la máxima autoridad del expropiador decide sobre la utilidad del inmueble, con una actuación administrativa debidamente justificada, cumpliendo las disposiciones del artículo 58 de la LOSNCP.

La expropiación

Varios autores se han referido a la definición de la expropiación entre ellos se destaca a Marienhoff (1995), que define la expropiación como un instrumento jurídico por el cual el Estado obtiene el traspaso de propiedad de una finca a otra para beneficio público, previa indemnización. En una visión más actual se cita a Bautista (2020), que plantea

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

que la expropiación por causa de utilidad se erige como uno de los temas fundamentales del derecho público.

De lo citado se puede extraer que la idea general en la que coinciden todos los autores consultados es que la expropiación es un medio por el cual el Estado quita a un individuo el derecho a la propiedad para la satisfacción de necesidades públicas, previa compensación del bien.

Sujetos que participan en la expropiación

Para Pinto (2011), son dos los sujetos que interviene dentro de la institución de la expropiación:

- Sujeto activo. Es la autoridad expropiante o Estado, tiene su origen en el acto administrativo de reconocimiento de un bien público determinado e inicia el proceso de expropiación informando al interesado.
- Sujeto pasivo. El sujeto de la expropiación es una persona física o jurídica, es decir, una persona natural o jurídica que posee derechos de propiedad que la autoridad estatal considere necesarios para la realización de dichos bienes.

La indemnización

La indemnización por expropiación debe ser absolutamente justa y únicamente favorable. La Constitución también expresa su posición de esta manera, porque prohíbe cualquier tipo de decomiso, lo que constituye una obligación por parte de la administración pagar un anticipo y una tasa razonable (Pinto, 2011).

Lo que se ha hecho referencia a simple vista parece perfecto, sin embargo, es interesante saber hasta qué punto el valor otorgado a la propiedad es realmente razonable. Todo esto con el fin de permitir que la administración opere en una órbita que tenga un impacto mínimo sobre los propietarios de los inmuebles.

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

Análisis de la normativa

La Constitución del Ecuador, redactada y aprobada en referéndum en 2008 por la Asamblea Constituyente creada al efecto, ampara la expropiación como una forma de poder estatal basada en la propia autoridad, que apela al bien común y a la satisfacción de los intereses comunes que es la base para su iniciación. Es así como en el Art. 323, con el fin de establecer planes de desarrollo social, manejo sustentable del medio ambiente y bienestar común, las autoridades estatales podrán, con base en el interés público o social y nacional, declarar la expropiación, bajo el justo valor, la compensación y el pago de las propiedades de conformidad con la ley (Asamblea Nacional, 2008).

La expropiación es una figura especialmente utilizada en los GADM respaldada por el COOTAD. El procedimiento para realizar el proceso de expropiación se encuentra en el artículo 446, señala que es una figura necesaria para implementar planes de desarrollo social, promover programas de urbanización y vivienda importantes para la sociedad y el bienestar común. Después de determinar el justo valor, la indemnización y el pago conforme a la ley. Aclara que cualquier confiscación por las autoridades está prohibida (Asamblea Nacional Constituyente, 2010).

El artículo 447, refiere que la declaratoria de utilidad pública y a la expropiación sólo debe tener lugar por razones de interés público o social, siempre que sean para la implementación de planes de desarrollo social, siempre y cuando este no existe impedimento, y haya una certificación presupuestaria (Asamblea Nacional Constituyente, 2010).

La LOSNCP, regula la declaratoria de utilidad pública en el artículo 58, el proceso comienza con la planificación de una obra pública. Se notifica la declaratoria en el tiempo de tres días después de haberse expedido a los propietarios de los bienes a ser expropiados. Esta declaratoria se inscribe en el Registro de la Propiedad (Asamblea Constituyente, 2008).

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

La negociación y precio se regulan en el artículo 58.1, donde se busca un acuerdo en un lapso máximo de treinta días, para que se proceda con la expropiación debe realizarse el pago. El precio convenido no debe exceder del 10% sobre el valor del avalúo total. En el caso de no existir un acuerdo se procede según el artículo 58.2, donde refiere que al no haber acuerdo se emite un acto administrativo de expropiación, basados en el valor que se fijó inicialmente en la expropiación.

Análisis de los datos

En Riobamba, al ser el cantón con mayor población de la provincia de Chimborazo, se encontró que las Declaraciones de Utilidad Pública, del 2019 al 2022 se rigieron en base a ordenamiento interno que regulaban el procedimiento de expropiación, en ese periodo de tiempo se pudo evidenciar que en el año 2019, por el COVID-19, se detuvieron las declaraciones de utilidad pública, ya que la obra social se suspendió debido a la pandemia y toda la planificación municipal de ese año no se llevó a cabo. (Tabla 1).

Tabla 1.

Declaraciones de Utilidad Pública en los cantones de la provincia de Chimborazo (2019 al 2022).

| CANTÓN | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Riobamba | 0 | 1 | 6 | 10 |
| Alausí | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Colta | 0 | 5 | 7 | 8 |
| Cumandá | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Chambo | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Chunchi | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Guamote | 0 | 1 | 2 | 2 |
| Guano | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Pallatanga | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Penipe | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Total | 0 | 11 | 22 | 29 |

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

Elaboración: Los autores.

De la información proporcionada en los cantones de la provincia de Chimborazo se encontró que en el periodo 2019-2022, se desarrollaron 62 procesos de Declaratoria de Utilidad Pública. En los que se pudo evidenciar que en la mayoría de los trámites revisados culminaron por mutuo acuerdo y consecuentemente procediendo a la compraventa venida de declaratorias de utilidad públicas con fines de expropiación. Mediante un acuerdo directo del precio entre el GADM y los propietarios de los inmuebles.

El pago se realizó posterior a la compraventa e inscripción en el Registro de la propiedad. En un porcentaje menor de las expropiaciones no se llegó a un acuerdo con el precio fijado por los GADs, por lo que no hubo actas de mutuo acuerdo, una de las razones argumentadas fue que el valor fijado no correspondía a la realidad y por motivos sentimentales. Por no llegar a un acuerdo no se pagó al propietario el 10% adicional que establece la ley al valor establecido por las jefaturas de avalúos y catastros, valor que se pone a disposición de los propietarios para que soliciten el pago cuando lo requieran previa justificación de su titularidad.

Análisis de la entrevista

A continuación, se presentan los resultados de las entrevistas realizadas a los Procuradores Síndicos Municipales de los cantones: Riobamba, Alausí, Colta, Cumandá, Chambo, Chunchi, Guamote, Guano, Pallatanga y Penipe de la provincia de Chimborazo.

En la pregunta uno, los entrevistados coincidieron, que el proceso de expropiación es una figura jurídica que procede con la declaratoria de utilidad pública. El proceso comienza con el anuncio de un proyecto, el mismo que por regla general debe ser publicado en un medio de comunicación, después de un lapso de 10 días se realiza la declaratoria de utilidad pública, la misma tiene como finalidad la expropiación, en 30

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

días se realiza un proceso de negociación, en el cual se fija el valor de expropiación. Si se concreta la negociación se procede a la expropiación sino la autoridad municipal, en base a lo que dice la ley, resuelve la expropiación.

En la pregunta dos, todos los entrevistados coincidieron que los requisitos para el proceso administrativo de declaratoria de utilidad pública son cuatro: el primero, es competencia exclusiva de las entidades que la ley otorga, es decir, de instituciones públicas, que son representantes del mismo Estado, como los municipios. Aclaran que esta facultad la otorga la Constitución bajo el principio de legalidad y apegado al derecho público. El segundo requisito, que exista la planificación de una necesidad pública de la Administración Municipal, en este caso, mencionan que esta obra debe cumplir con todos los parámetros, tanto económicos, administrativos, ambientales y con mayor énfasis cumplir con los requisitos legales. Como tercer requisito, refieren que la obra debe ser de carácter social, lo que significa que debe ser destinada a ayudar al Estado a cumplir su obligación con los ciudadanos. Como cuarto requisito, la declaración debe efectuarse bajo los parámetros de las leyes que norman este procedimiento. Finalmente agregan que los procedimientos deben ser legalmente notificados.

En la pregunta tres, la mayoría de entrevistados coincidieron que el procedimiento administrativo para la declaratoria de utilidad pública comienza cuando la Administración Pública realiza los estudios para ejecutar una obra de carácter social, en la que se determina la necesidad de adquirir un bien inmueble. Este estudio sirve como base de la motivación de expropiación, la misma que satisface la necesidad pública, lo que justifica obtener un bien concreto, con la finalidad de destinarlo a la ejecución a esa obra pública. Además, que los requisitos están descritos en la LOSNCP y la COOTAD.

En la pregunta cuatro, los entrevistados coincidieron en que los actos administrativos que emiten las máximas autoridades de los GADM en el procedimiento administrativo

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

de expropiación son la Resolución de Anuncio del proyecto, Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, Resolución de Expropiación y Ocupación inmediata.

En la pregunta cinco, la mayoría de entrevistados creen que la declaratoria de utilidad pública jurídicamente no vulnera el derecho constitucional a la propiedad, debido a que se le cancela el valor de la propiedad al propietario involucrado e incluso la ley le faculta a que pueda ir a reclamar a instancias judiciales. En una minoría respondieron que moralmente se cree que la reparación económica no se siente completa porque el propietario considera que su derecho a la propiedad privada asido violado. Agregan que esto sucede cuando la institución estatal se extralimita en sus facultades con lo cual desvía sus funciones con fin abusivo y violatorio.

En la pregunta seis, la mayoría de entrevistados coincidieron, que los tipos de bienes que pueden ser declarados de utilidad pública, son todos los bienes, sean estos materiales, inmateriales, muebles o inmuebles, establecidos por la ley, la única excepción son los recursos económicos. Es decir, lo bienes que la administración pública requiera para ejecutar el proyecto social.

En la pregunta siete, todos los entrevistados respondieron que la autoridad garantiza que los inmuebles declarados de utilidad pública pasen a formar parte del catastro municipal, ya que el catastro se estructura de tal forma que todos los bienes inmuebles pertenecientes al territorio municipal se encuentran registrados cronológicamente en el orden de adquisición. Además, esta información se hace constar en la declaratoria de utilidad pública, de tal forma que puede ser revisada por cualquier entidad auditora.

En la pregunta ocho, todos los entrevistados coincidieron en que se garantiza a los propietarios de los inmuebles el pago del justo precio por concepto de la declaratoria de utilidad pública. Los bienes inmuebles se declaran de utilidad pública de acuerdo con el valor del catastro municipal de la propiedad actualizado. Pero en algunas ocasiones estos avalúos no son reflejo de la realidad por lo que los ciudadanos se sienten afectados en sus derechos ya que no se les paga el valor real de la propiedad.

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

En la pregunta nueve, la mayoría de los entrevistados respondieron que los propietarios de los inmuebles declarados de utilidad pública si han presentado Acciones Contenciosas Administrativas y Acciones Constitucionales. Agregan que estas acciones se han tomado en contra las disposiciones de la Administración Pública, debido a su inconformidad, se interponen en el momento que se agota la instancia administrativa y además se quiere oponer a las decisiones de la administración municipal.

En la pregunta diez, dos entrevistados respondieron que sí se han presentado acciones administrativas de reversión de los inmuebles declarados de utilidad pública con fines de expropiación por no haberse ejecutado el proyecto destinado a la obra pública. Explican que la reversión es la restitución de los derechos que poseen los expropiados a recuperar el bien.

DISCUSIÓN

En el análisis bibliográfico - doctrinal de la Declaratoria de Utilidad Pública, se determinó que la Constitución, considerada como la norma suprema del ordenamiento jurídico ecuatoriano, adopta políticas públicas para garantizar el derecho a la propiedad privada de las personas en sus diferentes formas. Es así como en su artículo 264 numeral 7, dispone que los GADM tengan la potestad de planificar y ejecutar infraestructuras físicas de interés social.

En la revisión de la información proporcionada de los casos de Declaratoria de Utilidad Pública de Chimborazo se identificó que estos procedimientos que se realizaron en los GAD Municipales se aplicaron de forma adecuada a la legislación interna. Sin embargo, se produjeron afectaciones a los derechos de los propietarios, que no depende de la aplicación de las ordenanzas municipales, sino más bien de lo que refiere la LOSNCP, la que obliga a la administración municipal a cumplir con la normativa.

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

Después de realizar la presente investigación bibliográfica, jurídica y doctrinaria, se obtiene que el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública puede tener como resultado varios efectos jurídicos:

- Del expropiante:

La compra se utiliza para lograr el propósito especificado en la declaración de beneficios y que dio lugar a la acción administrativa antes mencionada.

Hay una transferencia de propiedad del propietario anterior a un nuevo propietario, es decir, el derecho pasa al Estado. Si por ley o decisión administrativa surge un nuevo derecho real, debe ser inscrito en el registro.

El pago de un precio razonable, de acuerdo con las leyes del Ecuador, correspondiente a la valuación del inmueble por la municipalidad cantonal competente o juez de lo civil con sede en el territorio.

El mismo no necesariamente tiene que estar de acuerdo con lo dispuesto en el evaluado, utilidad pública, pero deberá determinar el precio válido conforme a la ley y la costumbre, todo acreditado con base en una estimación hecha por un perito.

Uso de bienes adquiridos mediante expropiación.

- Del expropiado:

Enajenación de la propiedad después de recibir un valor justo y suficiente para que la propiedad sea expropiada, es decir, su pleno uso por el solicitante.

Por la decisión administrativa y el pago del valor de la transferencia, una persona privada pierde todos los derechos sobre bienes inmuebles. Es decir, sobre su uso, aprovechamiento y cesión, por tratarse de una transferencia de dominio.

CONCLUSIONES

En base al análisis de los procesos de Declaratorias de Utilidad Pública, de los cantones de Chimborazo durante el periodo 2019 – 2022, permitió concluir que, en la mayoría de los casos analizados, se facilitó por acuerdo entre los GADM y los

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

propietarios involucrados. Por lo cual recibieron el valor catastral de su bien más un 10% referido en la Ley.

Solo en algunos casos no existió acuerdo en la forma de fijar el precio por el GADM, los mismos que argumentaban que el valor no corresponde al real. Esto se contrasta con la opinión de la mayoría de los Procuradores Síndicos de los GADM encuestados quienes consideran que no se vulnera el derecho a la propiedad privada de los propietarios.

Es recomendable que las instituciones, previo a las Declaratorias de Utilidad Pública con fines de expropiación, elaboren las valoraciones de los bienes, tomando en consideración la realidad social, con el objetivo de que las partes lleguen a un acuerdo acerca del valor de la propiedad y de esta forma se eviten acciones administrativas o judiciales.

FINANCIAMIENTO

Autofinanciado.

AGRADECIMIENTO

A todos los agentes sociales involucrados en el proceso investigativo.

REFERENCIAS CONSULTADAS

Armijos, P. (2022). El derecho a la propiedad privada frente a los tributos con efectos confiscatorios. *Revista de Derecho* (39), 130-148. <https://n9.cl/a4lhx>

Asamblea Constituyente. (2008). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. (4 de Agosto de 2008). <https://n9.cl/94ldd>

Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. (20 de Octubre de 2008). <https://n9.cl/07c6mm>

Asamblea Nacional Constituyente. (2010). *COOTAD*. (19 de Octubre de 2010). <https://n9.cl/u4059>

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

- Barcelona, J. (2019). El patrimonio cultural y la expropiación forzosa: las causas de expropiar. *Revista de Administración Pública*, 93-144.
- Bautista, Á. (2020). La indemnización expropiatoria. *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*, 1-22.
- Benalcázar, J. (2010). Comentarios sobre la facultad normativa de los gobiernos autónomos descentralizados. *Revista de Derecho* (13), 23-42.
- Cabrera, J. (2020). *Análisis de la figura jurídica de expropiación*. [Tesis de Derecho, Universidad Católica Santiago de Guayaquil]. <https://n9.cl/dr5hi>
- Castillo, J. (2019). Metodología y comparación jurídica en el derecho penal. La incidencia del derecho comparado en la estructura de la dogmática jurídico-penal. *Revista de derecho*, 13-47.
- Congreso. (1830). *Constitución de 1830*. <https://n9.cl/gkfa5>
- GAD Chimborazo. (2023). *Prefectura del Chimborazo*. <https://n9.cl/at5vj>
- González, J. (2021). *Vulneración del derecho a la propiedad privada en vulneración del derecho a la propiedad privada*. [Tesis de Derecho, Universidad Católica de Cuenca].
- Guerra, D. (2017). El actual proceso judicial de expropiación como una posible violación al derecho a la propiedad dentro de Quito. *Revista de Instituto de Altos Estudios Nacionales*, 1-34. <https://n9.cl/x6y3s>
- Isea Argüelles, J. J. (2025). Perspectiva epistémica para la criticidad de los procesos investigativos. *Metanoia: Revista de Ciencia, Tecnología e Innovación*, 11(2), 1–3. <https://doi.org/10.61154/metanoia.v11i2.4121>
- Marienhoff, M. (1995). *Tratado de Derecho Administrativo*. Abeledo-Perrot.
- Méndez, Á. (2019). *Importancia de implementar un proceso administrativo único para la administración pública*. [Tesis de Maestría, UASB]. <https://n9.cl/9arbm>
- Pinto, D. (2011). *El procedimiento administrativo de expropiación de bienes inmuebles en el derecho público ecuatoriano*. [Tesis de Derecho, Pontificia Universidad Católica del Ecuador].

Luis Aníbal Andrade-Fernández; Wilson Yovanny Merino-Sánchez; Raúl Comas-Rodríguez

Pozo, E., y 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. *Revista Ciencias Técnicas y Aplicadas*, 6(11), 1040-1071. <https://n9.cl/ssbn0>

Rodríguez, M. (2018). La defensa penal eficaz como garantía del debido proceso en Ecuador. *Revista Universidad y Sociedad*. <https://n9.cl/b9d5c>

Sandoval, T. (2022). *Análisis de la eficiente aplicación de la legislación interna para los procedimientos de declaratoria de utilidad pública en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba*. [Tesis de Magister, UNACH]. <https://n9.cl/yjy0h>

Vivanco, L., y Cordero, F. (2019). *Descentralización de la planificación del ordenamiento territorial en Ecuador, 2008-2018*. <https://n9.cl/uhvrn>

©2025 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/>)