



Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador | Sede  
Ambato

## **ESCUELA DE JURISPRUDENCIA**

**Tema:**

**DERECHO A LA PROPIEDAD EN RELACIÓN A PROCESOS DE  
ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A VIVIENDA**

**Proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogada**

**Línea de Investigación:**

**DERECHO, PARTICIPACIÓN, GOBERNANZA, REGÍMENES POLÍTICOS E  
INSTITUCIONALIDAD**

**Autor:**

Cyntia Liseth Chasiluisa Morales

**Director:**

Dr. Diego Gonzalo Coca Chanalata

**Ambato – Ecuador**

**Febrero 2024**

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo, **CYNTIA LISETH CHASILUISA MORALES**, con cédula de ciudadanía **0504453887**, autor del trabajo investigativo de graduación titulado: "DERECHO A LA PROPIEDAD EN RELACIÓN A PROCESOS DE ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A VIVIENDA" previa la obtención del título profesional de **ABOGADA**, en la escuela de **JURISPRUDENCIA**.

1. Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, de conformidad con el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.
2. Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a difundir a través de sitio web de la Biblioteca de la PUCE Ambato, el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de Universidad.

Ambato, febrero 2024



Cynthia Liseth Chasiluisa Morales

C.C. 0504453887

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
SEDE AMBATO  
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

**Tema:**

**DERECHO A LA PROPIEDAD EN RELACIÓN A PROCESOS DE  
ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A VIVIENDA**

**Líneas de Investigación:**

**DERECHO, PARTICIPACIÓN, GOBERNANZA, REGÍMENES POLÍTICOS E  
INSTITUCIONALIDAD.**

**Autora:**

Cyntia Liseth Chasiluisa Morales

Diego Gonzalo Coca Chanalata, Dr.

**CALIFICADOR**

f.

Edwin Iván Gavilanes Paredes, Ab. Mg.

**CALIFICADOR**

f.

Mentor Marcelo Meléndez Torres, Dr. Mg.

**CALIFICADOR**

f.

Christian Danilo Gavilanes Domínguez, Ab. Mg.

**DIRECTOR ESCUELA DE JURISPRUDENCIA**

f.

Diego Gonzalo Coca Chanalata, Dr.

**SECRETARIO GENERAL PUCESA**

f.

Ambato - Ecuador

Febrero 2024

## DEDICATORIA

A mi Danna Valeria, quien ha sido la fortaleza,  
que desde el cielo va guiando mis pasos,  
dándome fuerza para seguir adelante, porque  
fuiste, eres y serás siempre el ser espiritual  
que bendecirá todos mis logros obtenidos.

Por siempre mi Angelito de Luz.

Cyntia Liseth

## AGRADECIMIENTO

A Dios por darme la bendición de estar cursando esta etapa tan importante en mi vida, a mis abuelitos Edgar y Carmen por convertirse en el ejemplo de superación y demostrarme que en la vida se puede lograr todo con esfuerzo y dedicación, a mi pequeña familia de cuatro, papi Edison, mami Sonia y mi hermanito Joel, que a pesar de todas las adversidades hemos encontrado la felicidad familiar.

A mi amado PC (David), quien con su paciencia y comprensión se ha convertido en el impulso para alcanzar mis sueños. Al Ab. Mg. Diego Coca, quien ha sido la guía de desarrollo en este proyecto de investigación, que con su profesionalismo ha demostrado la categoría para la finalización del trabajo de grado.

A la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ambato, mi segundo hogar por haberme abierto las puertas y darme la oportunidad de pertenecer a tan noble institución.

Cyntia Liseth

## RESUMEN

La legalización de tierras rurales es un tema que se analiza y trata en la normativa ecuatoriana. Sin embargo, la dificultad para acceder a este proceso posee ambigüedad en sus requisitos.

El presente trabajo investigativo tiene como objetivo principal analizar el derecho a la propiedad en relación a los procesos de adjudicación de predios destinados a vivienda, de esta manera se diagnostica la problemática existente en la normativa y requisitos emitidos por el MIDUVI, el inconveniente investigativo surge de la necesidad de adjudicar y regularizar predios rurales, ocupados o destinados por personas naturales, frente a la necesidad de las mismas de contar con una escritura legal que garantice su estabilidad y derecho de propiedad.

Por ello se ha utilizado la investigación con un enfoque descriptivo y teleológico, utilizando la ruta de investigación cualitativa. Los resultados buscados se alcanzaron mediante criterios de expertos, análisis de doctrina, acuerdo ministerial y normas nacionales, generando un producto jurídico de alto impacto para la legalización de predios estatales en beneficio de grupos vulnerables.

Se propone una alternativa para mejorar los procesos de adjudicación, examinando doctrinalmente el acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A, de manera que se ajuste a las necesidades de las personas y brinde mejores oportunidades en la legalización de tierras.

**Palabras Claves:** Adjudicación, legalización, predios, rurales

## **ABSTRACT**

*The legislation of rural lands is a matter that is analyzed and discussed in Ecuadorian regulations. However, the difficulty to get into this process has ambiguity in its requirements.*

*This research work entails the analysis of the ownership rights regarding the allotting processes of pieces of land assigned for housing. The diagnosis is focused on the existing problem in the regulations and requirements issued by MUDUVI, the research rises from the need of allotting and regulating rural pieces of land, either inhabited or allotted by natural people, against their need of having a legal title deed that warranties stability and right to ownership.*

*That is the reason why, this research has a descriptive and a teleological approach and a qualitative research axis. Results were reached through the criteria of experts, doctrine analysis, ministry agreements and national regulations, and, as a result, a consolidated legal product of great impact came up for the legislation of statal pieces of land in benefit of vulnerable groups.*

*The proposal shows an alternative to improve the allotting processes by examining through doctrine the Nro. MIDUVIMIDUVI-2022-0021-A agreement so that it fits into the needs of people and it gives better opportunities in the ownership legislation.*

**Keywords:** *Allotting process, Legislation, Rural pieces of land*

**INDICE GENERAL DE CONTENIDOS**

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD .....	ii
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO .....	iii
DEDICATORIA .....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
RESUMEN .....	vi
ABSTRACT .....	vii
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I. ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA.....	6
1.1. Derecho a la propiedad.....	6
1.2. Procesos de adjudicación .....	18
1.3. Vivienda digna .....	23
CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO .....	36
2.1. Tipo y método de investigación .....	36
2.2. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos .....	39
2.3. Población y muestra.....	41
CAPÍTULO III. ANALISIS DE LOS RESULTADOS .....	45
3.1. Análisis preguntas de entrevistas. ....	55
3.2. Análisis general.....	63
CONCLUSIONES.....	70
RECOMENDACIONES .....	71
BIBLIOGRAFÍA .....	73
ANEXOS .....	79

**ÍNDICE DE TABLAS**

Cuadro 1 Entrevistados .....	44
Cuadro 2 Entrevista a expertos .....	47
Cuadro 3 Entrevista a beneficiarios.....	54

## INTRODUCCIÓN

La propiedad constituye uno de los fundamentos esenciales que respaldan el bienestar y la dignidad individuales. En la sociedad actual existe un problema latente con la legalización de las propiedades relacionadas con la vivienda en Ecuador, debido a que se encuentra en una posición precaria a causa de una falta de recursos y de interés por parte de las autoridades, de esta manera se puede manifestar que la asignación de suelo para vivienda a través de procedimientos de adjudicación está ligada a la cuestión fundamental del derecho a la propiedad en el ámbito jurídico y social.

Estas políticas, con el objetivo de asegurar un acceso equitativo a la vivienda, plantean desafíos significativos en términos de justicia, equidad y desarrollo sostenible. En este sentido, es fundamental examinar cómo interactúa el derecho de propiedad con la distribución de suelo para vivienda, teniendo en cuenta limitaciones como el requisito de no haber recibido nunca suelo estatal que supere en tamaño a la Unidad Productiva Familiar. Muchos filósofos han abordado esta conexión entre el derecho de propiedad y la determinación del suelo para vivienda desde varios ángulos. Autores como John Locke han debatido las ideas de posesión y propiedad en la teoría y la filosofía política, argumenta que el trabajo y el esfuerzo individual son necesarios para legitimar la propiedad (Vaughn , 1985, pág. 4). Esta idea puede ayudar a aclarar cómo establecer estándares justos para la distribución de la tierra, prevenir la acumulación excesiva y promover la participación ciudadana.

Hernando de Soto ha enfatizado el valor de la formalización de la propiedad en el desarrollo económico en contextos más modernos. Sus teorías implican que la titulación adecuada no solo salvaguarda los derechos individuales, sino que también promueve la prosperidad económica al permitir el acceso al crédito y la participación en los mercados establecidos (Ray, 1998, pág. 7). Es factible alcanzar un equilibrio entre los derechos de propiedad y el bienestar social, utilizando estos principios como guía para orientar el diseño e implementación de los procesos de asignación de tierras para vivienda.

Además, "*Progress and Misery*" de Henry George ofrece perspectivas pertinentes sobre su concepción de la distribución equitativa de la tierra. George argumentó que debido a que la tierra es un recurso común, debe usarse para el bien de la sociedad en su conjunto. Su estrategia cuestiona la distribución equitativa y beneficiosa de la tierra, que puede ser particularmente importante en los procedimientos de adjudicación de viviendas, la conexión entre el derecho a la propiedad y la determinación del suelo para vivienda es un tema complicado y multifacético. (Figueras & Morero, 2012), se debe tener en cuenta circunstancias particulares como la previa no asignación de tierras estatales en dimensiones mayores a la Unidad Productiva Familiar, las teorías de Locke, De Soto y George ofrecen diversas visiones sobre cómo equilibrar la protección de los derechos individuales con el interés colectivo.

El análisis de esta investigación sobre el derecho de propiedad en relación con los procesos de asignación de tierras para vivienda en Ecuador se enfoca en la situación jurídica actual de dicho país. Se destaca la presencia significativa de propiedades no legalizadas, generando inseguridad y limitando el acceso a viviendas dignas para numerosas personas. Comprender la función del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en la concesión de títulos de propiedad de terrenos rurales destinados a vivienda resulta crucial para abordar este problema. A pesar de que esta iniciativa busca corregir deficiencias en la gestión de las autoridades locales, es evidente que los requisitos establecidos por dicha entidad pueden constituir un obstáculo para propietarios con dos o más terrenos destinados a vivienda, perpetuando la situación de irregularidad en muchas propiedades.

Esta investigación se fundamenta en las leyes de Ecuador que reconocen y garantizan el derecho a un entorno seguro, a una vivienda adecuada y digna, así como el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. La Constitución de la República del Ecuador (2008) destaca la importancia de implementar políticas públicas que aseguren de manera efectiva el acceso a la propiedad y, por extensión, a una vivienda digna. Además, se analizan los artículos del Código Civil y del Código Orgánico Administrativo que abordan el

concepto de posesión y el principio de eficacia en las actuaciones administrativas. Estos marcos legales son esenciales para la protección de los derechos individuales, y se anticipa que la investigación contribuirá a identificar posibles soluciones para la situación de los bienes en derecho de posesión.

El objetivo de este trabajo, que se presenta como un análisis crítico y proactivo, es sumar a la discusión entre académicos y público en general sobre cómo garantizar que todos los ciudadanos ecuatorianos tengan acceso a una vivienda digna y el derecho a la propiedad. Además, se espera enfatizar cuán crucial es abordar este problema de manera completa y exitosa, teniendo en cuenta tanto los factores legales como los sociales y económicos en juego. Por lo tanto, se anticipa que esta investigación ofrecerá aportes pertinentes para la implementación de políticas gubernamentales que apoyen una sociedad más justa y equitativa en materia de vivienda y propiedad.

Existen cientos de propiedades sin legalización, donde es eminente la falta de recursos, y por otra parte el desinterés de las autoridades de turno y ordenanzas que permita legalizar estos predios, por tal razón el MIDUVI otorga títulos de propiedad de predios rurales destinados a vivienda, donde el accionar de las autoridades no es suficiente en cuanto a requisitos, mismos que limitan a los dueños en posesión de estos predios, ser propietario de dos o más lotes a su favor conllevando a que muchos predios sigan sin poder legalizar.

Por lo tanto, es posible constatar la violación del derecho a la propiedad, según lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (2008). En su artículo 30, se afirma que todas las personas tienen el derecho a disfrutar de un entorno seguro y saludable, así como a una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación social y económica. Asimismo, el mismo marco normativo, en su artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus manifestaciones, con una función y responsabilidad social y ambiental. La efectividad del derecho al acceso a la propiedad se logrará mediante la implementación de políticas públicas, entre otras acciones.

Por otra parte, el Código Civil, en su artículo 715, alude a la posesión o control de una cosa específica con la intención de comportarse como señor y dueño, ya sea que el propietario o aquel que actúa como tal tenga la cosa en su poder directo o a través de otra persona en su representación y a su nombre. Según este código, el poseedor es considerado propietario, a menos que otras personas demuestren serlo. En relación, el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 4, menciona el Principio de eficiencia, detallando que las acciones administrativas deben aplicar medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las demoras o retrasos injustificados y la solicitud de requisitos meramente formales. Estas disposiciones deberían ser examinadas con el objetivo de abordar la situación de los terrenos en posesión y, por ende, garantizar el derecho a una vivienda digna.

Para proponer una solución jurídica que brinde seguridad y garantías a los derechos de propiedad de los ciudadanos, se realizará una investigación sobre las leyes, la jurisprudencia y la doctrina jurídica existentes que rigen este tema, cumpliendo con los objetivos planteados de la siguiente manera:

**Objetivo general:**

- Analizar el derecho a la propiedad en relación a los procesos de adjudicación de predios destinados a vivienda.

**Objetivos específicos:**

1. Fundamentar jurídica y doctrinariamente el marco normativo del derecho a la propiedad y de los procesos de adjudicación de predios destinados a vivienda.
2. Evaluar los procesos de adjudicación entorno al derecho de vivienda.
3. Proponer criterios jurídicos que permitan asegurar el derecho a la propiedad en relación a los procesos de adjudicación de predios destinados a vivienda.

Estos objetivos permiten cumplir con una investigación completa, en donde se determina correctamente la estructura rectora del derecho de propiedad la cual se fundamenta en principios jurídicos y filosóficos, además analizar cada requisito que se requiere para los procesos de decisión de qué inmuebles aceptar como vivienda, permite comprender las demandas a los propietarios y las posibles restricciones que representan, a través de un examen minucioso de las normas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y otras normas afines. En relación a los procedimientos para decidir sobre la aprobación de suelo para vivienda, por ende proponer un cambio al marco legal asegura el derecho a la propiedad, para garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a bienes raíces y vivienda digna.

A partir de este análisis crítico y propuesta propositiva, se intenta sugerir un cambio al marco normativo que otorgue mayor seguridad y garantías a los derechos de propiedad en relación a los procesos de adjudicación de suelo para vivienda. Para encontrar un equilibrio que apoye una sociedad más justa y equitativa en materia de vivienda y propiedad, esta reforma debe tener en cuenta tanto la eficiencia administrativa como la responsabilidad social y ambiental. Los hallazgos de la investigación pretenden hacer aportes significativos a nuestra comprensión y capacidad para abordar el tema en cuestión, así como al desarrollo de políticas públicas más efectivas que garanticen a todas las personas el acceso a una vivienda.

## CAPÍTULO I. ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA

### 1.1. Derecho a la propiedad

- **Concepto**

Una idea fundamental en los campos del derecho y los derechos humanos es el derecho a la propiedad. Se refiere al derecho legal y moral de una persona o una organización a poseer, usar, controlar y disponer de bienes y recursos dentro de los parámetros establecidos por la sociedad y la ley. Este derecho se considera crucial para el desarrollo personal, económico y social de una persona, así como para el funcionamiento de las sociedades. El término "propiedad" se refiere a una amplia gama de posesiones y recursos, como bienes raíces, propiedad personal, propiedad intelectual, propiedad cultural y más ( Toro , 2010).

La ley puede imponer limitaciones y reglamentaciones a este derecho, por lo que no es un derecho totalmente irrestricto. Para salvaguardar la salud y la seguridad públicas, así como el bien común, las leyes de zonificación y los reglamentos de construcción, por ejemplo, pueden imponer restricciones sobre cómo se puede usar la tierra. Este derecho está protegido por numerosos marcos jurídicos internacionales y nacionales. “Nadie puede ser privado arbitrariamente de su propiedad”, según el artículo 17 de la (Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948), que también reconoce el derecho de toda persona a la propiedad individual y colectiva. También enfatiza que las restricciones al derecho de propiedad pueden ser requeridas por el bien público o para garantizar el respeto a las libertades y derechos de otras personas.

El derecho a la propiedad suele estar protegido y regulado a nivel nacional por constituciones y códigos legales. Estas leyes establecen las bases para la compra, transferencia y protección de la propiedad, así como las condiciones bajo las cuales el Estado puede interferir con los derechos de propiedad en beneficio del bienestar general. Según (Masapanta, 2022) “El derecho a la propiedad dentro del constitucionalismo ecuatoriano ha sido entendido desde distintas perspectivas

cuando la norma fundamental reconoce a la propiedad en sus diversas formas” (pág. 74) de esta forma este derecho debe sopesarse frente a otros derechos y necesidades sociales, es fundamental recordar. No puede haber daño grave a la sociedad o a otras personas como resultado del uso de la propiedad privada. Con frecuencia se buscan soluciones que respeten tanto los derechos de propiedad como las cuestiones de interés público, como la expropiación de terrenos para infraestructura o proyectos de desarrollo.

De esta manera, el Derecho a la Propiedad es una piedra angular tanto de la teoría jurídica como de los derechos humanos. Reconoce la importancia de la propiedad como herramienta para el desarrollo tanto individual como social, pero también establece que este derecho puede estar sujeto a restricciones legales que logren un equilibrio entre los intereses privados y el bien común.

- **Derecho a la propiedad dentro de la legislación internacional**

La idea de equidad y justicia en una sociedad subyace al requisito de considerar la propiedad como un derecho social. Este punto de vista reconoce que la propiedad no sólo debe verse como un derecho individual absoluto, sino también evaluarse a la luz de cómo afecta a la comunidad y al bienestar general. La disminución de la desigualdad es una de las principales causas de esto. Puede haber importantes disparidades económicas y sociales en muchas sociedades debido a la distribución desigual de la propiedad de la tierra, la vivienda y otros recursos. La consideración de la propiedad como un derecho social permite la implementación de leyes y políticas que apuntan a disminuir estas disparidades y aumentar el acceso a la propiedad y sus ventajas para más personas.

La dignidad y el bienestar de las personas dependen de su capacidad para acceder a una vivienda adecuada. Para garantizar que todos tengan acceso a servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento, así como a viviendas seguras y asequibles, es necesario considerar la propiedad como un derecho social. Esto contribuye a la estabilidad social además de mejorar la calidad de vida de las personas.

La propiedad de la tierra y los recursos naturales es esencial para el desarrollo sostenible. Una perspectiva de propiedad como derecho social puede fomentar la gestión responsable de la tierra y los recursos para garantizar que sean accesibles y utilizados de manera sostenible por las generaciones futuras. Proteger nuestro medio ambiente y garantizar que haya suficientes recursos para las generaciones futuras es crucial. Proteger los derechos de las minorías y las comunidades indígenas es otra implicación de considerar la propiedad como un derecho social. Estas comunidades frecuentemente han perdido sus hogares debido a conflictos armados o cambios económicos. La consideración de la propiedad como un derecho social implica salvaguardar los derechos de estas comunidades sobre sus tierras ancestrales y asegurar su participación en las decisiones que tienen un impacto en esas tierras.

En otras palabras, tratar la propiedad como un derecho social apunta a lograr un equilibrio entre la libertad individual y el deber de velar por que beneficio a la sociedad en su conjunto. Esto se logra a través de leyes y políticas que trabajan para reducir las disparidades, fomentar el acceso a la vivienda y a los servicios esenciales, salvaguardar los derechos de los grupos desatendidos y promover la estabilidad social y el desarrollo sostenible.

De esta manera, los derechos de propiedad están protegidos por numerosos instrumentos y tratados que tienen como objetivo garantizar la seguridad y el respeto de los derechos de propiedad en todo el mundo. El derecho a la propiedad es un principio fundamental del derecho internacional. La dignidad humana, la libertad y el crecimiento de la economía y la sociedad están estrechamente relacionados con este derecho. La Declaración Universal de los Derechos Humanos, que fue aprobada por la Asamblea General de la ONU en 1948, es uno de los textos más significativos que abordan el derecho a la propiedad. Según el artículo 17, "Toda persona tiene derecho a la propiedad, tanto individual como colectivamente". Sin embargo, este derecho no es incondicional y puede estar sujeto a las limitaciones judiciales necesarias para promover el bien público o salvaguardar los derechos de los demás.

Dos tratados que van más allá de la Declaración Universal son él (Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, 1966) y el (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966). En estos tratados se garantiza el derecho a la propiedad además de establecer que a nadie se le puede quitar la propiedad sin justificación, así como también se protege el derecho de una persona a participar en la vida cultural, a beneficiarse del progreso científico y a disfrutar de las ventajas de la protección de sus intereses morales y materiales como resultado de las obras científicas, literarias o artísticas de las que es autora.

La Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, ascendencia u origen nacional en el disfrute o acceso a la vivienda. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU también ha publicado comentarios generales sobre el derecho a una vivienda adecuada, enfatizando la necesidad de que los Estados tomen medidas para garantizar el acceso a una vivienda asequible y adecuada para todos, en particular para aquellos que son vulnerables.

En el Protocolo No. 1, de la (Convención Europea de Derechos Humanos, 1950), por ejemplo, consagra el derecho a la propiedad en el contexto de que cada individuo, ya sean personas naturales o jurídicas, tiene derecho al respeto de su propiedad, a más de ello asegura el respeto por los bienes de las personas en los estados miembros del Consejo de Europa., de la misma forma, el Protocolo 4 de esta Convención prohíbe la confiscación de bienes a menos que existan circunstancias excepcionales y justa compensación. Esto ilustra cómo varios tratados internacionales pueden abordar varios aspectos del derecho a la propiedad dependiendo del enfoque particular de cada uno. Los acuerdos de protección funcionan para proteger los derechos de propiedad bajo acuerdos que contienen disposiciones que garantizan una compensación justa en caso de expropiación y ofrecen canales para resolver disputas

En el sistema interamericano, la Comisión y la Corte Interamericana de Derechos Humanos han emitido opiniones jurídicas pertinentes sobre el derecho a la

propiedad. En el caso *Salvador Chiriboga vs. Ecuador*, la Corte Interamericana determina que una expropiación no permite ejercitar las cualidades de propiedad, en particular, los derechos de uso y goce que corresponden a los propietarios del bien (Sentencia de 6 de mayo de 2008). Si bien el derecho a la propiedad es un principio fundamental, también puede entrar en conflicto con otros derechos humanos, como los derechos al agua, la alimentación y la vivienda. En tales situaciones, los tribunales y órganos internacionales con frecuencia necesitan sopesar y equilibrar estos derechos para llegar a decisiones que estén en línea con los principios y objetivos generales del sistema.

Es crucial tener en cuenta que dependiendo del contexto cultural, legal y social de cada nación y región, la interpretación y aplicación del derecho a la propiedad puede cambiar. Los Estados también pueden imponer restricciones y limitaciones razonables al derecho a poseer propiedades para promover el bienestar del público en general, por ende, el derecho a la propiedad es un componente fundamental del derecho internacional de los derechos humanos y se crea para salvaguardar los intereses y la dignidad de las personas en relación con su propiedad. Para salvaguardar el interés público y el bienestar general, este derecho puede estar sujeto a restricciones y regulaciones razonables.

A nivel de Tratados Internacionales Ecuador es parte del "Convenio sobre Pueblos Indígenas y Tribales" de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), también conocido como Convenio 169 de la OIT, el cómo ley reconoce y defiende los derechos de las personas que han estado utilizando la tierra. La protección de los derechos de los pueblos indígenas y tribales, incluidos sus derechos a la tierra y los recursos naturales, es un objetivo clave del Convenio 169 de la OIT, que fue adoptado en 1989. Con respecto a la propiedad de la tierra y la consulta previa con los pueblos indígenas antes de tomar decisiones que hagan un impacto en sus territorios, este tratado establece disposiciones específicas.

Las disposiciones pertinentes del Convenio 169 establecen el derecho de los pueblos indígenas a poseer, desarrollar, gestionar y utilizar las tierras que han ocupado durante mucho tiempo, la responsabilidad de los gobiernos de reconocer

y respetar las creencias y costumbres culturales de los pueblos indígenas en relación con sus tierras, involucrar a los pueblos indígenas en la toma de decisiones que afectan sus territorios y recursos naturales a través de la consulta y la participación.

Es importante recordar que la forma en que se aplica el Convenio 169 de la OIT varía según la nación y se ha ratificado o adherido al tratado. Mientras que otras veces la implementación puede ser limitada o plagada de dificultades, algunas naciones han adoptado leyes y políticas específicas para cumplir con sus disposiciones. A la luz de esto, es crucial hacer referencia tanto al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) como al Convenio 169 de la OIT, así como a la legislación y jurisprudencia nacionales, al examinar los derechos de las personas que han estado utilizando la tierra, particularmente en el contexto de los pueblos indígenas y tribales.

Estos acuerdos pueden limitar el derecho a la propiedad individual cuando se trata de tierras que históricamente han sido habitadas o utilizadas por comunidades indígenas o tribales. Esto se debe al hecho de que estos acuerdos reconocen y salvaguardan los derechos de estas comunidades a la propiedad colectiva de la tierra y otros recursos naturales que durante mucho tiempo han sido un componente esencial de sus culturas y formas de vida.

Sin el consentimiento y acuerdo de la comunidad antes mencionada, nadie puede ingresar a otra propiedad que haya sido habitada o utilizada tradicionalmente por un grupo indígena o tribal. Estas restricciones se implementan para salvaguardar los derechos y la reputación de estas comunidades, así como su conexión con la tierra y otros recursos naturales, que son esenciales para su existencia continuada e identidad cultural, para salvaguardar y preservar los derechos y la cultura de las comunidades indígenas o tribales, el PIDESC y el Convenio 169 de la OIT restringen el derecho a la propiedad individual cuando se trata de sus tierras.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha examinado y definido el derecho a la propiedad dentro del marco interamericano de derechos humanos en una serie

de decisiones. Los siguientes son algunos de los términos e ideas relacionados con los derechos de propiedad que los autores o las decisiones de la Corte Interamericana han considerado más pertinentes:

- El caso Ivcher marcó la primera vez que la Corte Suprema interpretó el concepto de derechos de propiedad, definiendo "bienes" como "aquellas cosas materiales apropiables, así como los derechos que tienen un valor económico y que pueden ser objeto de apropiación (Herrera, 2008, pág. 314)
- Según jurisprudencia de la Corte Interamericana, el derecho de propiedad es un derecho humano fundamental salvaguardado por la Convención Americana sobre Derechos Humanos y no está exento de limitaciones o restricciones, sino que está sujeto a ellas si están dictadas por ley y están orientadas al bien común. (Fuenzalida , 2020)
- La Corte ha señalado que la protección del derecho a la propiedad se extiende a la propiedad comunal, colectiva y de los pueblos indígenas, así como a la propiedad privada. (Vargas , 2010)
- La Corte Interamericana ha dictaminado que la expropiación de bienes debe seguir las reglas de legalidad, necesidad y proporcionalidad, y que debe haber una compensación adecuada y efectiva. (Ponce, 2019)

De esta manera se determina que, la Convención Americana sobre Derechos Humanos reconoce el derecho a la propiedad como un derecho humano fundamental. Sin embargo, este derecho está sujeto a algunas limitaciones y restricciones que sirven al bien mayor de la sociedad. Los derechos de propiedad están protegidos independientemente de si es de propiedad privada, comunitaria, colectiva o de un grupo indígena. La expropiación de bienes debe apegarse a los principios de legalidad, necesidad y proporcionalidad, y debe haber una compensación adecuada y efectiva.

En el marco doctrinario cabe mencionar que todo sujeto de derecho tiene una situación jurídica subjetiva conocida como derecho de propiedad, el cual está garantizado por la constitución y permite al propietario ejercerlo independientemente de otras personas. (Guzmán , 2022), este es un derecho real por excelencia que otorga al propietario el control sobre una determinada cosa o bien y le permite disponer de ella a voluntad dentro de los límites de la ley (Antonio, 1993). La doctrina moderna enfatiza el poder de uso, disfrute, disposición y reclamación como cualidades fundamentales de este derecho real y considera la propiedad como una unidad orgánica más que como un conjunto de poderes.

- **Derecho a la propiedad y la Constitución de la República del Ecuador**

La Convención Americana sobre Derechos Humanos y el precedente legal de la Corte Interamericana de Derechos Humanos ofrecen una base sólida para comprender el derecho a la propiedad dentro del marco interamericano de derechos humanos. A continuación, se comparará estos principios con el bloque constitucional ecuatoriano:

1. Tanto la Convención Americana como el bloque constitucional ecuatoriano reconocen el derecho a la propiedad como un derecho humano fundamental. Esto está detallado en la Constitución de Ecuador de 2008.
2. Se reconoce en ambas situaciones que el derecho a la propiedad no es inalienable y puede estar sujeto a restricciones o limitaciones. Estas restricciones deben seguir requisitos legales y estar dirigidas a promover el bien común según la Convención Americana. La Constitución ecuatoriana estipula que las restricciones a la propiedad privada deben ser apropiadas y razonables.
3. La propiedad perteneciente a los pueblos comunales, colectivos e indígenas está protegida por la Corte Interamericana y la Constitución ecuatoriana, que defienden el derecho a la propiedad en todas sus formas. Esto muestra cuán

dedicadas están ambas jurisdicciones a defender los derechos de los pueblos indígenas y preservar la diversidad cultural.

4. Referente a la expropiación e indemnización, en ambas situaciones se establecerán lineamientos específicos para la expropiación de bienes. Deben respetar las reglas de legalidad, necesidad y proporcionalidad. También se debe garantizar que los afectados por la expropiación reciban una compensación adecuada y eficiente. Esto protege a los propietarios de ser expulsados por la fuerza de su propiedad.

De esta manera se destaca que existe coherencia en la protección del derecho a la propiedad como un derecho fundamental sujeto a algunas limitaciones y restricciones al contrastar estos principios con el bloque constitucional ecuatoriano. Esto demuestra el apego a las normas internacionales de derechos humanos y la defensa de los derechos de propiedad en todas sus formas tanto por parte de la Convención Americana como de la Constitución Ecuatoriana.

En el ámbito nacional la Constitución de la República del Ecuador (2008) establece como principio fundamental el Derecho a la Propiedad. De acuerdo con los estándares internacionales de derechos humanos, la Constitución reconoce como fundamental el derecho a la propiedad, como reflejo de la diversidad cultural y social del país, este reconocimiento se extiende más allá de la propiedad privada para incluir también la propiedad comunal y pública. La Constitución ecuatoriana también establece que la propiedad sirve a fines sociales y ambientales, lo que implica que el ejercicio de este derecho debe promover la cohesión social y la armonía ecológica. Además, es contra la ley especular con la tierra y se fomenta la distribución justa. Este enfoque tiene como objetivo evitar una concentración excesiva de la propiedad y promover un acceso más equitativo a los recursos.

La Constitución también establece restricciones a la propiedad en casos de interés público o social, como la expropiación con justa indemnización. Esta salvaguarda asegura que las acciones del Estado estén en consonancia con el bienestar de la sociedad y defiende el interés público por encima del particular (Zúñiga, 2016, pág.

138). En definitiva, el Derecho de Propiedad es contemplado por la Constitución de la República del Ecuador como un elemento dinamizador que reconoce no sólo el interés individual sino también su interacción con la cohesión social y la sostenibilidad ambiental. Este punto de vista está en línea con los esfuerzos del contexto nacional para lograr un equilibrio entre los derechos de propiedad privada y el bien común.

Los artículos 66 y siguientes de la en la Constitución de la República del Ecuador (2008), brindan el marco legal para la protección y ejercicio del derecho de propiedad como derecho fundamental. Se garantiza el derecho a la propiedad y el acceso efectivo con la adopción de políticas públicas, según el artículo 66 numeral 26. Las obligaciones vienen con la propiedad, que sirve a un fin social. Esta estrategia refleja el entendimiento de que la propiedad debe mejorar la sociedad en su conjunto con igualdad de derechos y oportunidades para hombres y mujeres al acceso y administración de una propiedad según el artículo 324 del mismo cuerpo normativo, de esta forma el Estado tiene la responsabilidad de velar por que la propiedad sirva a las necesidades sociales y ecológicas sin vulnerar los derechos de la naturaleza, previniendo el deterioro ambiental y asegurando la sustentabilidad.

En el contexto de la propiedad, es pertinente señalar que se debe establecer una restricción a la expansión de la propiedad rural a fin de evitar la concentración excesiva y apoyar una distribución justa de la tierra. La función social de los bienes inmuebles se rige por el artículo 103 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010), en donde se establece que:

Se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles y que estarán exentas del pago de tasas e impuestos; así como la posesión de los territorios y tierras ancestrales, que les serán adjudicadas gratuitamente

Pone especial énfasis en la contribución al desarrollo sostenible y al bienestar de todos, la Constitución ecuatoriana también declara que se reconoce la propiedad intelectual, que debe promover el desarrollo nacional y que está sujeta a las restricciones y excepciones establecidas por la ley en donde “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”. (Constitución de la República del Ecuador 2008, Artículo 323.)

Es así que, la Constitución de la República del Ecuador refleja un enfoque equilibrado del Derecho a la Propiedad al incorporar conceptos de función social, ambiental y económica. Los artículos y códigos crean un marco legal que busca asegurar el ejercicio de este derecho en bien de la sociedad en su conjunto y en armonía. En el contexto del derecho territorial y agrario ecuatoriano, para la regularización y asignación de propiedades rurales actualmente ocupadas o destinadas a vivienda para campesinos que se encuentren en posesión de terrenos del estado, se posee el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A en donde el artículo 8 del presente acuerdo establece los requisitos, el cual propone que el solicitante no debe “haber sido adjudicatario tierras del Estado en áreas mayores a la Unidad Productiva Familiar”. (ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A, Artículo 8)

Esta disposición tiene como objetivo promover una distribución equitativa de la propiedad de la tierra evitando una concentración excesiva en manos de un número de personas u organizaciones. La "Unidad productiva familiar" es una métrica que se utiliza para estimar el mínimo indispensable de tierra necesario para que una familia sea sustentable de manera sostenible por actividades agrícolas o productivas. (Ramírez, Sánchez, & Montes, 2015, pág. 113). En los casos en que una persona o entidad ya haya adquirido tierras del Estado que superen el tamaño de la Unidad Productiva Familiar, no podrá tener oposición a este beneficio lo cual es perjudicial para los derechos individuales del ser humano.

Con la ayuda de esta disposición, el estado espera garantizar que más personas tengan acceso a sus tierras y evitar que un pequeño número de personas o entidades acumulen grandes extensiones de tierra. Sin embargo, puede existir propósitos legítimos para que un beneficiario adquiriera más tierra que la Unidad Productiva Familiar, aspectos que pueden generar afectaciones como las que se describen a continuación:

- 1. Exclusión y derechos de propiedad:** Los derechos de propiedad podrían ser una preocupación con esta disposición. Poseer y adquirir bienes es un derecho fundamental en muchos ordenamientos jurídicos (Mora, 2017). Puede considerarse una limitación de estos derechos y plantear cuestiones sobre la legitimidad y justificación de esta restricción para impedir que determinadas personas o entidades accedan a bienes del Estado.
- 2. Igualdad de Trato y Discriminación:** Podría considerarse discriminación negar el acceso a tierras estatales a personas o grupos concretos basándose en sus prácticas anteriores de adquisición de tierras. La aplicación de esta disposición debe tener en cuenta el hecho de que la igualdad y la no discriminación son principios jurídicos fundamentales en muchos ordenamientos jurídicos.
- 3. Interés público y uso de recursos:** En aras del interés público, el Estado tiene el deber de gestionar todos sus recursos, incluida la tierra. (Riaño, 2012, pág. 25). Si se argumenta que la restricción es necesaria para evitar una concentración excesiva de la tierra o para apoyar la distribución equitativa de los recursos agrícolas, podría justificarse como una medida por el bien de la sociedad. Sin embargo, los Estados deben demostrar que estas limitaciones son necesarias y razonables para lograr estos objetivos.
- 4. Derechos de propiedad privada y regulación gubernamental:** Los derechos de propiedad privada no son inalienables y pueden regirse por leyes estatales justas. Para salvaguardar el interés público y promover el bienestar de todos los ciudadanos, el Estado tiene derecho a regular la

compra y el uso de la tierra. Sin embargo, estas reglas deben respetar principios legales y constitucionales como la proporcionalidad y la no arbitrariedad.

- 5. Desarrollo sostenible y acceso a recursos:** Para el desarrollo sostenible y la expansión económica, el acceso a los recursos naturales, como la tierra, es crucial. (Riaño, 2012, pág. 23). La implementación de prácticas agrícolas contemporáneas y sostenibles, así como el crecimiento de las comunidades rurales, pueden verse afectados por las restricciones al acceso a las tierras estatales. Los objetivos de desarrollo sostenible pueden estar en desacuerdo con estas restricciones si dificultan que las personas utilicen los recursos de manera sostenible y eficiente.

De esta forma, la disposición presentada en el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021 plantea una serie de cuestiones legales, incluidos los derechos de propiedad, la igualdad, el interés público y la regulación estatal. Es importante lograr un equilibrio entre el derecho a la propiedad y objetivos de políticas públicas respetables como la distribución equitativa de la tierra y el desarrollo sostenible. Cualquier limitación debe estar justificada por la ley y respetar los principios fundamentales de los derechos humanos y el Estado de derecho.

## **1.2. Procesos de adjudicación**

Para garantizar el acceso a la propiedad de la tierra en el Ecuador de manera legítima, segura y equitativa, los procedimientos de adjudicación de tierras son cruciales. Con el fin de salvaguardar los derechos de los beneficiarios y promover el uso sostenible de la tierra, estos procedimientos se rigen por leyes y reglamentos específicos. La titulación de tierras rurales y urbanas es un componente importante de los procedimientos de adjudicación de Ecuador. La Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales (2016), establece los procesos para la asignación de tierras rurales y la garantía de los derechos de las comunidades campesinas y pueblos indígenas. Los incentivos para la titulación de tierras rurales también están establecidos por la (Ley de Régimen Tributario Interno, 2004).

La Ley Orgánica de Ordenación, Uso y Ordenamiento Territorial del Suelo (2016), regula la planificación urbanística en las zonas urbanas y establece los procedimientos para decidir sobre suelo urbano. Esta ley tiene como objetivo apoyar el desarrollo urbano que sea sostenible asegurando que todos los ciudadanos tengan acceso a vivienda e infraestructura adecuada. Cuando se trata de tierras baldías, es decir terrenos que están dentro de los límites del Estado, la Agencia de Regulación y Control de Bioseguridad y Cuarentena de Galápagos (ABG) establece protocolos para la adjudicación de estas tomando en cuenta factores ambientales y de conservación.

La titulación es un procedimiento importante cuando se trata de tierras rurales. Este procedimiento implica la identificación de beneficiarios que cumplan con ciertos criterios, como no haber recibido tierras estatales en áreas mayores a la Unidad Productiva Familiar, y la emisión de títulos de propiedad que reconozcan y protejan sus derechos de tenencia (Yugcha, Sangucho, Hidalgo , & Woolfson, 2008, pág. 13). Los procedimientos de adjudicación también apuntan a asegurar la participación y consulta comunitaria e indígena, respetando los derechos territoriales de sus antepasados y las prácticas locales de manejo de la tierra.

Es crucial recordar que, si bien los procedimientos de adjudicación tienen como objetivo promover el acceso a la tierra y la propiedad, también deben tener en cuenta la equidad en la distribución de recursos, la preservación del medio ambiente y la preservación cultural. Para lograr un uso sostenible y equitativo de la tierra en el Ecuador, estos procesos deben implementarse de manera efectiva. Uno de los objetivos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) del Ecuador es promover el desarrollo urbano y ofrecer soluciones habitacionales. El MIDUVI se encarga de realizar procesos de adjudicación de viviendas y terrenos para personas y familias en situación de vulnerabilidad, así como para grupos de población que no cuentan con suficiente acceso a una vivienda. A continuación, se detallan los pasos dados por MIDUVI en Ecuador durante el proceso de adjudicación:

1. **Identificación de los Beneficiarios:** El MIDUVI identifica a personas y familias que cumplen con los requisitos para obtener vivienda o terreno a través de proyectos y programas de vivienda. En estos criterios se pueden incluir aspectos socioeconómicos, demográfico y de necesidades.
2. **Registro y presentación:** Los solicitantes que deseen participar en los programas de vivienda o asignación de terrenos del MIDUVI deberán registrarse y presentar una solicitud. A lo largo de este proceso se recopilan datos y se verifica la documentación necesaria.
3. **Se evalúan las solicitudes:** Con el fin de asegurar que los solicitantes cumplan con los requisitos establecidos, MIDUVI evalúa las solicitudes recibidas. Esto podría incluir análisis socioeconómico, verificación de información y documentación presentada.
4. **Una cesión de terreno o vivienda:** Una vez finalizada la evaluación, MIDUVI distribuye viviendas o terrenos a los beneficiarios elegidos de acuerdo con los estándares y lineamientos establecidos por los programas de vivienda vigentes. La distribución se realiza de manera transparente y equitativa.
5. **Firmas de contrato y título:** Los destinatarios seleccionados firman documentos con MIDUVI que describen los términos y condiciones del predio. En el caso de adjudicación de tierras, se emite un título de propiedad que define los derechos y obligaciones del beneficiario con respecto a la tierra.
6. **Compañía y supervisión:** Durante la ejecución de proyectos de vivienda, MIDUVI ofrece apoyo y supervisión. Esto implica asegurarse de que las viviendas cumplan con altos estándares de calidad y seguridad, así como asesorar a los beneficiarios sobre cómo utilizar la tierra y las viviendas de manera adecuada.

- 7. Cumplimiento de Condiciones:** La ocupación efectiva de las viviendas o el uso adecuado del suelo son sólo dos ejemplos de condiciones que pueden necesitar cumplirse para que se implementen ciertos programas de vivienda del MIDUVI. El predio podrá ser revocado por el incumplimiento de estos requisitos.
  
- 8. Acceso a Servicios Básicos:** Además, MIDUVI hace esfuerzos para garantizar que los hogares cuenten con acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento.

Es crucial enfatizar que los detalles de los procedimientos de adjudicación pueden cambiar dependiendo de los programas y proyectos de vivienda que MIDUVI implemente en diversos momentos y lugares. La Constitución de 2008 y las leyes que regulan la vivienda y el desarrollo urbano en Ecuador fijan los parámetros para el procedimiento de adjudicación del MIDUVI. Estas leyes garantizan que el procedimiento se siga dentro de los límites de la ley y los derechos humanos.

- **La adjudicación de tierras destinadas a la vivienda digna**

En el esfuerzo por garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan acceso a una vivienda adecuada, el proceso de asignación de suelo para una vivienda digna es fundamental. Este proceso implica una distribución justa y equitativa de la tierra, teniendo en cuenta aspectos como los requisitos de habitabilidad, la sostenibilidad ambiental y la equidad social. Las políticas y procedimientos efectivos de asignación de tierras son cruciales porque la falta de viviendas asequibles y adecuadas es un problema importante en muchas naciones. Para garantizar que los grupos vulnerables y marginados tengan la posibilidad de acceder a una vivienda digna, estos procedimientos deben ser acordes con los principios de justicia social y derechos humanos. (Weire, 2007, págs. 7 - 12 )

El gobierno, las comunidades y otras partes interesadas clave suelen trabajar juntos para asignar terrenos para viviendas dignas. Deben tenerse en cuenta las necesidades y preferencias de los destinatarios de estos premios, así como los

factores ambientales y urbanísticos ( Sánchez, 2019). En este proceso, la transparencia y la equidad son esenciales. El objetivo de proporcionar una vivienda digna para todos puede verse afectado por la corrupción y la asignación ambigua de la tierra, lo que puede exacerbar la desigualdad. Los procedimientos deben ser transparentes, de fácil acceso y sujetos a revisión y rendición de cuentas.

Al final, un elemento clave para resolver los problemas de vivienda de la sociedad es la asignación de suelo para una vivienda digna. (Garcés, 2003, pág. 59) Esto requiere una preparación minuciosa, un trabajo en equipo exitoso y atención a los derechos humanos para garantizar que todos tengan la oportunidad de vivir en circunstancias respetables y adecuadas. Tanto en entornos urbanos como rurales, este proceso implica la distribución de parcelas o terrenos para el desarrollo de viviendas, ya sea para ocupantes individuales, familias o comunidades enteras. La distribución de la tierra es sólo un aspecto de este proceso; también están involucradas preocupaciones legales, económicas, sociales y ambientales.

La asignación de suelo para vivienda puede tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario y en la economía en general. Según (Urriza, 2006) la disponibilidad y la demanda de tierras afectan los precios de la tierra y la asequibilidad de la vivienda. (pág. 145) Los gobiernos deben tener en cuenta estrategias que fomenten la inversión en viviendas asequibles al mismo tiempo que equilibran la oferta disponible con la creciente demanda. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 30 menciona que, las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Abordar la equidad y la inclusión en la asignación de tierras es fundamental desde una perspectiva social. Para acceder a terrenos aptos para vivienda, las poblaciones vulnerables, como los grupos de bajos ingresos, las comunidades indígenas y los desplazados, frecuentemente enfrentan obstáculos adicionales que deben ser tomados en cuenta, por este motivo la Constitución de la Republica del Ecuador en su artículo 66 numeral 26, establece que se reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y

responsabilidad social y ambiental, de esta manera el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas protegiendo a los grupos vulnerables.

En general, la determinación de suelo para vivienda digna es un proceso interdisciplinario que toma en cuenta factores legales, económicos, sociales y ambientales. Para asegurar que este proceso sea eficiente, justo y sostenible para el beneficio de toda la sociedad, es crucial mencionar que esta adjudicación se basa según los reglamentos generados por el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021 en donde se menciona que “La regularización y adjudicación de predios estará a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda” (Artículo 3).

### **1.3. Vivienda digna**

En el mundo del derecho, la frase "vida digna" se refiere a la idea de que todos tienen el derecho fundamental de vivir en circunstancias que respeten su dignidad humana y les permitan llevar una vida rica y plena. Los derechos humanos, la preservación de la integridad personal y el bienestar general están íntimamente relacionados con esta idea (García, 2007, pág. 17). En la mayoría de las constituciones y tratados internacionales de derechos humanos, un principio básico es el derecho a una vida digna. Declara que las personas tienen derecho a condiciones de vida que garanticen su salud, seguridad, igualdad y participación en la sociedad. Esta idea se traduce en una serie de protecciones y derechos, incluido el derecho a la no discriminación, el derecho a la vivienda, el derecho a un nivel de vida digno, el derecho a la vida, la salud y la educación.

En diversas decisiones, las Cortes Supremas de Justicia de varias naciones han abordado la idea de una vida digna. Estas sentencias han reconocido que el respeto a una vida digna exige la defensa de los derechos fundamentales y la abolición de situaciones que puedan empeorar el nivel de vida de las personas. (García, 2007, pág. 19). En muchos ordenamientos jurídicos, la idea de una vida digna también está vinculada a la proscripción de los tratos crueles, inhumanos o degradantes.

Dependiendo del contexto cultural y legal de cada país, el significado del concepto de "vida digna" puede interpretarse de manera diferente. Sin embargo, en general, implica que las personas deben tener acceso a las necesidades fundamentales que les permitan vivir sin temor al abuso, la discriminación o la privación extrema. Para garantizar que las personas tengan la oportunidad de acceder a los recursos y servicios que les permitan desarrollarse plenamente y participar en la vida comunitaria y política, una vida digna también tiene en cuenta la dimensión social y económica.

De esta manera "vida digna" en el contexto de la ley se refiere a la idea fundamental de que toda persona tiene derecho a vivir en circunstancias que respeten su dignidad y promuevan su bienestar general. Se cree que esta idea es crucial para establecer sociedades justas y equitativas porque dirige la interpretación y la implementación de muchos derechos humanos diferentes, la idea de vida digna se entrelaza con la filosofía del Buen Vivir, el reconocimiento de los derechos fundamentales, la igualdad, la no discriminación, la protección del medio ambiente y la participación ciudadana en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Las leyes y la Constitución trabajan para construir una sociedad justa y equitativa donde todos puedan vivir plenamente y en armonía con su entorno.

- **Derechos intrínsecos hacia las personas para una vivienda digna**

Los derechos que se suponen inherentes a la naturaleza humana y que derivan de la dignidad inherente a cada persona se conocen como derechos intrínsecos, también conocidos como derechos inherentes o derechos fundamentales. Al ser considerados universales e innatos a la condición humana, estos derechos no dependen de ninguna autoridad externa, legislación o normativa específica para ser reconocidos y protegidos (Rincón, 2014). Estos derechos se basan en la noción de que todas las personas poseen ciertos valores y dignidad que merecen respeto y protección. El derecho a la vida, la libertad, la igualdad y la dignidad, así como el derecho a no sufrir tortura u otros tratos crueles, inhumanos o degradantes, son ejemplos comunes de derechos intrínsecos.

En el campo de la ley y los derechos humanos, los derechos inherentes se consagran con frecuencia en documentos legales como constituciones nacionales, tratados internacionales y declaraciones universales de derechos humanos. Estos documentos tienen como objetivo defender estos derechos fundamentales para todas las personas, independientemente de su nacionalidad, género, religión o cualquier otra característica. (Hervada , 2001, pág. 226) Es significativo señalar que se cree que los derechos intrínsecos son inherentes a la humanidad misma y no son otorgados por el Estado ni por ninguna otra autoridad. Como resultado de estos derechos, se ha establecido un marco moral y legal que tiene como objetivo garantizar la igualdad, el respeto y la dignidad de todas las personas.

Para asegurar la calidad de vida de las personas y promover la igualdad en la sociedad, el derecho intrínseco a una vivienda digna es fundamental. Las regulaciones y leyes respaldan estos derechos que funcionan para garantizar que todos tengan acceso a una vivienda digna y segura. Dentro de estos códigos legales se establecen requisitos específicos para la construcción y mantenimiento de viviendas. Estos requisitos cubren cosas como la eficiencia energética, buenos materiales, accesibilidad para discapacitados y estructuras seguras. Los códigos también pueden contener restricciones sobre zonificación, planificación urbana y densidad de población con el objetivo de fomentar comunidades habitables y sostenibles. (Hervada , 2001, pág. 251)

Además, los derechos a una vivienda digna incluyen la protección de los grupos más débiles y la eliminación de la discriminación. Las regulaciones legales pueden promulgar medidas para garantizar la igualdad de acceso a la vivienda para las minorías raciales, las personas discapacitadas y otros grupos marginados. En ella se podrá incluir la supresión de barreras arquitectónicas y las disposiciones para la adecuación de la vivienda. (Castro , 2018) Se reconocen los derechos de los inquilinos y se establecen normas que rigen el alquiler de viviendas en muchos ordenamientos jurídicos así mismo, los códigos pueden cubrir temas como arrendamientos, los deberes y derechos de los propietarios e inquilinos, así como los requisitos de habitabilidad y mantenimiento.

Para garantizar que estos derechos sean respetados y protegidos, debe existir una relación entre la legislación y los derechos inherentes a una vivienda digna, y como se ha mencionado los códigos legales sirven como base sólida para establecer normas y protecciones que garanticen que todas las personas, independientemente de su nivel socioeconómico, tengan acceso a una vivienda que cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad y calidad. De esta manera, garantizar que todos tengan el derecho legal a un lugar digno para vivir es crucial para promover la igualdad, la dignidad y el bienestar humanos. La creación y mantenimiento de entornos habitables, inclusivos y sostenibles depende en gran medida de estos códigos.

- **Derecho al acceso a una vivienda digna**

Los problemas más importantes a los que se enfrenta nuestra sociedad moderna se centran todos en el derecho a acceder a una vivienda digna. Es un pilar clave para el logro de múltiples dimensiones del bienestar humano y el desarrollo sostenible, no solo un techo físico bajo el cual refugiarse. Este fin supremo de la ley, que es asegurar que toda persona tenga acceso a una vida plena y digna según lo determinado en el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, se refleja en su esencia trascendental. Las profundas desigualdades en el acceso a la vivienda conducen a disparidades en las oportunidades de empleo, el acceso a la atención médica y la participación en actividades cívicas. Abre la puerta a la integración social y a la igualdad de oportunidades. Se mantiene un ciclo de desventajas que afecta tanto a las generaciones actuales como a las futuras cuando no se aborda el acceso a una vivienda digna como corresponde.

La planificación urbana y la vivienda asequible están entrelazadas en el tejido de la sostenibilidad en una era de rápida urbanización y crecimiento de la población. La infraestructura básica inadecuada, el deterioro ambiental y la segregación socioeconómica pueden resultar de ciudades en expansión con mala planificación (Soto , 2015, pág. 135). La creación de comunidades inclusivas, conectadas y ambientalmente sostenibles es tan importante como la construcción de viviendas dignas. Además, hay un componente económico crítico en el derecho a una

vivienda digna. La estabilidad de las finanzas de las familias y la salud de la economía en su conjunto pueden verse afectadas negativamente por la falta de acceso a viviendas de alta calidad a precios razonables. Además de ser ventajoso para las personas y las familias, la promoción de viviendas asequibles tiene el potencial de estimular la expansión económica y la creación de puestos de trabajo en la industria de la construcción (Soto , 2015, pág. 136)

El derecho a disfrutar de una vivienda adecuada, no es un mero enunciado; es una acción esencial por parte del Estado para brindar a las familias un entorno de bienestar, también representa un compromiso moral y ético con la justicia social, la sostenibilidad y el desarrollo equitativo. Defender y reconocer este derecho no solo mejora la vida de las personas, sino que también sienta las bases para un mundo más justo, inclusivo y sostenible. La (Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948) señala, en su artículo 25 que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...” lo cual sirve como piedra angular del derecho al acceso a una vivienda digna.

Las leyes internacionales sientan las bases para garantizar que todas las personas tengan un acceso adecuado a una vivienda que cumpla con los estándares de habitabilidad y dignidad, de la misma forma el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, que incluya alimentación, vestido y vivienda adecuados, también está reconocido por el (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966) en su artículo 11. Muchas naciones tienen marcos legales específicos que rigen la disponibilidad de viviendas dignas a nivel nacional. Por ejemplo, la Ley 1/2013 de Medidas para Reforzar la Protección de los Deudores Hipotecarios, la Reestructuración de la Deuda y el Alquiler Social en España establece medidas para prevenir los desahucios y promover el acceso a una vivienda adecuada.

En Ecuador, el artículo 66 numeral 2 de la Constitución establece el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda... de la misma forma. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización (2019), recientemente aprobado, también establece normas para la vivienda y la planificación urbana, el artículo 147 manifiesta que:

El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho

Esta sección del código legal de Ecuador demuestra la dedicación del Estado para defender el derecho de todos a un lugar digno para vivir. Al fomentar la coordinación con organizaciones locales y tener en cuenta los valores fundamentales de equidad y solidaridad, establece la responsabilidad del gobierno central por la planificación e implementación de políticas nacionales de vivienda, a más de enfatiza el valor de ayudar a los grupos más vulnerables de la sociedad.

Regresando al campo internacional en Sudáfrica, el artículo 26 de la Constitución reconoce el derecho a la vivienda y exige que el Estado tome medidas proactivas para protegerlo. El marco legal para promover el acceso a una vivienda adecuada y la erradicación de los asentamientos informales lo proporciona la Ley de Vivienda de 1997. El tema del derecho al acceso a una vivienda digna trasciende las fronteras nacionales y se sustenta en una densa red de leyes, reglamentos y acuerdos internacionales. A nivel internacional, un documento clave conocido como (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966) establece el deber de los Estados de proteger el derecho de todas las personas a un nivel de vida adecuado, que incluye la vivienda. Toda persona tiene derecho a vivir en condiciones adecuadas, seguras y dignas, tal como lo establece el artículo 11 del presente cuerpo normativo.

Muchas naciones han aprobado leyes y normas específicas a nivel nacional para proteger y promover el acceso a una vivienda digna. Otro claro ejemplo es, la Ley Nacional de Vivienda de Canadá que tiene como objetivo garantizar que todos en

Canadá tengan acceso a viviendas de alta calidad a precios razonables. La Ley de Derechos Humanos de Ontario prohíbe la discriminación en el acceso a la vivienda en función de características protegidas como la raza, el género y la discapacidad. (GUÍA PRÁCTICA PARA PARLAMENTARIOS NÚMERO 2 – 2001, 2001). De la misma forma la Ley de Derechos a la Información y el Desarrollo en India defiende la libertad de las personas para conocer y obtener acceso a los programas de vivienda. Además, la Ley de Vivienda Asequible crea un marco regulatorio para el sector de la construcción y tiene como objetivo defender los derechos de los compradores de vivienda.

Por su parte el artículo 4 de la Constitución Mexicana declara que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, y también obliga al Estado a trabajar para aumentar la disponibilidad de vivienda y mejorar las condiciones de vida. Además, una organización gubernamental llamada Instituto Nacional de la Vivienda (INFONAVIT) está a cargo de financiar la compra de viviendas y promover el acceso a viviendas habitables. Con esta reseña internacional cabe mencionar que nuestro marco jurídico está respaldado por la aspiración de mejorar el desarrollo de los derechos de las personas y garantizar su acceso a una vivienda digna en el futuro, se están creando programas y planes que incluyen el financiamiento de proyectos de vivienda de interés social y el mejoramiento de la infravivienda, en donde participan bancos públicos e instituciones financieras de renombre, y se presta especial atención a las mujeres cabeza de familia y a las que tienen recursos financieros limitados.

- **Mecanismos de transmisión de dominio para adquisición de vivienda**

En el Ecuador existen una serie de modalidades legales para adquirir una vivienda que permiten a las personas físicas hacerlo de manera controlada y autorizada. Dependiendo de las necesidades y circunstancias de una persona, estos mecanismos cambian. La siguiente es una descripción de algunos de los principales procedimientos de transferencia de propiedad utilizados en Ecuador para obtener viviendas.

- **Compra-Venta:** Este es el método más común de adquisición de vivienda. Implica el intercambio de propiedad entre un vendedor y un comprador por una suma predeterminada de dinero. Por lo general, se debe firmar un contrato de compraventa y el nuevo propietario debe estar registrado en el Registro de la Propiedad. (Revenga , 2014, pág. 8)
- **Herencia:** El mecanismo de herencia se utiliza para transferir la propiedad de una vivienda cuando una persona fallecida la deja a sus herederos legítimos. Este proceso implica el manejo de la sucesión y la distribución de los bienes de acuerdo con el testamento del causante o las leyes de sucesión aplicables. (Zambrano & Dueñas, 2020, pág. 219)
- **Donación:** Una persona puede dar el título de su casa a otra persona, el acto de dar implica que el donante transfiera la propiedad sin esperar una compensación económica a cambio.
- **Fideicomiso:** Un fideicomiso es un arreglo mediante el cual una persona (el fideicomitente) le da el control de una casa a un fideicomisario con la intención de administrarla y beneficiar a un beneficiario en particular. (Mendoza, 2011, pág. 237). Los fideicomisos se pueden crear con un objetivo específico en mente, como preservar los derechos legales de los herederos o garantizar que la casa se use de manera adecuada.
- **Programas y subsidios para vivienda:** Para ayudar a las personas a comprar viviendas asequibles, el gobierno ecuatoriano ofrece una serie de programas y subsidios de vivienda. Estos programas podrían incluir financiamiento subsidiado, acceso a préstamos hipotecarios con tasas preferenciales y otras iniciativas destinadas a reducir los obstáculos financieros para la propiedad de la vivienda. (Córdova, 2015, pág. 149)
- **Construcción Propia:** Algunas personas compran terrenos y llevan a cabo la construcción de su propia vivienda. Puede ser necesario obtener permisos de construcción y seguir las ordenanzas locales durante este proceso

- **Adjudicación:** El procedimiento legal conocido como "adjudicación" permite a una persona u organización obtener la propiedad de una vivienda. Este procedimiento puede ser relevante en circunstancias como herencias, remates, remates judiciales u otros sucesos legales en los que la propiedad de una vivienda se transfiere a un nuevo propietario. La adjudicación garantiza que al nuevo propietario se le otorgarán plenos derechos legales y control sobre la residencia antes mencionada. (Coba & Tapia , 2023, pág. 25)

Cabe señalar las distintas ramificaciones legales, financieras y procesales de cada mecanismo de adquisición de vivienda. Para asegurarse de que el proceso se complete correctamente, estos mecanismos ofrecen un marco seguro a través del cual se lleva a cabo la transferencia de propiedad inmobiliaria.

- **Mecanismo para la adquisición de una vivienda**

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), organismo gubernamental encargado de promover políticas e iniciativas relacionadas con el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, apoyará la compra de una vivienda en Ecuador si cumple con los requisitos legales exigidos. La implementación de los trámites que facilitan la compra legal de vivienda se realiza a través del MIDUVI, que según el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A, estos son los pasos del procedimiento:

- **Acceso a la Información:** A través de su plataforma y oficinas, el MIDUVI ofrece información sobre programas, requisitos y trámites de vivienda. Las personas pueden obtener más información sobre las opciones para comprar una vivienda, incluidos los programas de vivienda social, los préstamos hipotecarios preferenciales y otras iniciativas similares.
- **Programas de vivienda:** MIDUVI supervisa iniciativas de vivienda que ofrecen opciones de vivienda a personas de bajos ingresos. Estas iniciativas pueden incluir viviendas construidas por el gobierno o en asociación con el sector privado.

- **Créditos Hipotecarios con Apoyo Estatal:** MIDUVI trabaja con instituciones financieras para otorgar créditos hipotecarios en condiciones ventajosas a través del MDV (Mecanismo de Deuda de la Vivienda). En términos de legalidad y transparencia, este mecanismo permite a los ciudadanos acceder a financiamiento para la compra de viviendas.
- **Evaluación y Elegibilidad:** En colaboración con instituciones financieras, el MIDUVI evalúa la elegibilidad de los solicitantes para participar en programas de crédito hipotecario y de vivienda. Esto implica la confirmación de requisitos como ingresos, estabilidad financiera y falta de propiedad de la vivienda.
- **Beneficios y Subsidios:** MIDUVI también administra beneficios y subsidios para adultos mayores, discapacitados y madres solteras, entre otros grupos desfavorecidos. Estos paquetes de ayuda financiera podrían reducir el precio de la propiedad de la vivienda.
- **Apoyo Legal:** Durante todo el proceso de adquisición, los solicitantes reciben orientación y apoyo legal por parte del MIDUVI y las instituciones financieras. Esto ayuda a garantizar que se cumplan todos los requisitos legales y que la transacción sea segura y abierta.
- **Desarrollo de Proyectos de Vivienda:** MIDUVI también apoya el desarrollo de proyectos de vivienda que cumplan con altos estándares legales. Estas iniciativas pueden implicar la formalización de asentamientos informales o la construcción de nuevas viviendas.
- **Adjudicación:** La adjudicación se formaliza y brinda seguridad de que la transferencia de propiedad se llevará a cabo de acuerdo con todas las leyes y regulaciones aplicables. Estos procedimientos de adjudicación son gobernados y supervisados en gran parte por MIDUVI el cual garantiza que las transacciones de bienes raíces cumplan con todas las leyes y regulaciones aplicables en estrecha coordinación con otras organizaciones

gubernamentales. Además, MIDUVI trabaja para apoyar el acceso de la población de Ecuador a viviendas asequibles y sostenibles, promoviendo así el desarrollo urbano y el bienestar de la población.

Cabe mencionar que el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A en el Título II Capítulo primero Artículo 8 establece los requisitos necesarios para llevar a cabo el proceso de adjudicación de inmuebles rurales estatales destinados a vivienda en el Ecuador. Estos requisitos son necesarios para garantizar que el procedimiento sea justo, transparente y conforme a la ley. Se enfatiza la importancia de proporcionar información completa sobre el propietario, quien deberá entregar la información que corresponde en los formularios creados para él efecto. La digitalización del proceso en el sitio web facilita la recopilación y el registro de datos. El requisito del tiempo de posesión (no inferior a 5 años), también tiene por objeto asegurar la buena fe del ocupante y la regularización de su situación.

De la misma forma, se menciona la necesidad de que el solicitante realice una declaración responsable en la que se comprometa a cumplir con ciertos requisitos. Los puntos i, ii y iii se refieren a las disposiciones de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que especifican que el solicitante debe haber estado en posesión de la propiedad durante al menos cinco años y aceptar el compromiso de pagar el valor de la tierra en conforme a los términos y formas establecidos. El solicitante tampoco debe haber recibido previamente tierras estatales en áreas mayores a la Unidad Productiva Familiar.

De la misma forma Esta disposición establece que los candidatos deben ser ecuatorianos o extranjeros cuya condición migratoria les permita ejercer una actividad económica de manera permanente en el Ecuador. Esto sirve para promover la noción de que las personas con una conexión a largo plazo con la nación y aspiraciones de hacer una contribución financiera a la comunidad son la población objetivo para la adquisición de terrenos estatales para vivienda.

Estas condiciones, en su conjunto, tienen por objeto garantizar que se sigan los procedimientos legales a la hora de decidir si se aprueba el uso de suelo rural

estatal para vivienda. Trabajan para garantizar que los beneficiarios cumplan con los requisitos de elegibilidad específicos para protegerse contra el fraude y garantizar que solo aquellos que realmente necesitan vivienda puedan aprovechar esta oportunidad. Dado que se deben realizar declaraciones y cumplir requisitos, también ayudan a la transparencia y trazabilidad del proceso. Al final, el análisis de estos requisitos revela una estrategia minuciosa para la compra de propiedades rurales en el Ecuador, teniendo en cuenta factores legales, temporales y de inmigración.

Sin embargo, la estipulación “No haber sido adjudicatarias de tierras del Estado en áreas mayores a la Unidad Productiva Familiar” afecta la equidad cuando se trata de la compra de tierras para habitación. Para algunas personas y comunidades, esta restricción puede ser tanto una salvaguarda como un problema, por lo que afecta los derechos y la justicia social debido a que la restricción puede interferir con la capacidad de las personas y familias para ejercer su derecho fundamental internacionalmente reconocido a una vivienda adecuada. Podría considerarse una restricción injusta de este derecho excluir de nuevas oportunidades de vivienda a aquellos a quienes anteriormente se les han otorgado tierras estatales, recordando que es un derecho individual tener una vivienda digna por el número de la unidad productiva familiar.

De la misma forma el requisito podría generar inequidades al evitar que los beneficiarios anteriores de la tierra aprovechen las nuevas oportunidades de propiedad de vivienda, incluso si se encontraban en circunstancias no relacionadas o ajenas a la vivienda. Las personas que han visto cambios en su situación financiera o personal a lo largo del tiempo pueden verse afectadas. Si ciertos grupos de personas históricamente han recibido más adjudicaciones de tierras, la restricción puede tener efectos discriminatorios sobre ellos. La igualdad de oportunidades para varios grupos y comunidades puede sufrir como resultado de esto.

A más de ello se podría examinar el impacto de la restricción en estas dos áreas.

Puede ser más difícil para los administradores de tierras informados contribuir a la creación de comunidades sostenibles si no pueden acceder a nuevas propiedades la restricción podría ser un componente de un plan para administrar y distribuir tierras estatales de manera efectiva. Sería importante examinar cómo esta restricción apoya las metas del gobierno para la vivienda y el uso de la tierra que en si vulnera los derechos constitucionales antes mencionados.

## CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO

### 2.1. Tipo y método de investigación

La investigación desempeña un papel esencial en nuestra búsqueda de conocimiento, permitiéndonos comprender fenómenos, resolver misterios y desarrollar nuevas ideas. Su alcance es amplio, y se clasifica en varios tipos según sus objetivos, la naturaleza de los datos involucrados, su estructura, el volumen de información y el contexto en el que se lleva a cabo. Reconocidos autores, como Kerlinger y Lee (2002), han destacado que la investigación es un proceso minucioso y organizado que busca proporcionarnos una comprensión más profunda de la realidad, validar teorías existentes, solucionar problemas y fomentar la generación de nuevas ideas. Este proceso implica la recopilación y análisis de datos, la formulación de preguntas de investigación, la creación de hipótesis y, finalmente, la obtención de conclusiones basadas en pruebas y evidencia sólida.

Cuando se aborda el tema "derecho a la propiedad en relación con los procesos de adjudicación de predios destinados a viviendas," se necesita un enfoque especializado para tratar con los aspectos legales y regulativos relacionados. Autores destacados en este ámbito, como Bell (1993), han subrayado la importancia de la investigación descriptiva en este contexto. Este enfoque permite recopilar datos detallados sobre la legislación y regulaciones que afectan los derechos de propiedad, ofreciendo una descripción precisa de la situación actual y destacando posibles inconsistencias normativas.

Adicionalmente, la investigación en esta área también puede adoptar un enfoque exploratorio y explicativo. Autores influyentes como Creswell (2014) han enfatizado la utilidad de la investigación exploratoria para identificar desafíos y cuestiones clave. A través de esta aproximación, se pueden descubrir nuevas perspectivas y factores que enriquecen nuestra comprensión. Por otro lado, la investigación explicativa, siguiendo la perspectiva de Babbie (2016), se enfoca en comprender las relaciones causales subyacentes a los problemas identificados, buscando

respuestas a por qué surgen ciertas inconsistencias normativas y cuáles son sus consecuencias.

De esta manera, el estudio completo sobre el "derecho a la propiedad en relación a los procesos de adjudicación de predios destinados a viviendas" implica una combinación de enfoques descriptivos, exploratorios y explicativos, como sugieren reconocidos expertos en el campo de la investigación social y jurídica. Esta combinación nos permite abordar de manera holística la complejidad del tema y obtener una comprensión profunda de los aspectos legales y regulatorios que están en juego.

En cuanto al método de investigación este es un enfoque sistemático y estructurado para encontrar investigaciones y responder preguntas de lectura. Varios autores y expertos en investigación presentaron las definiciones y perspectivas. Roberto Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio en Metodología de la Investigación (2014) definen el método de investigación como "un conjunto de procesos lógicos y racionales sustentados en procedimientos técnicos que posibilitan nuevos descubrimientos". conocimiento del campo de la realidad" (Hernández et al., 2014).

Según Sampieri, los enfoques cualitativos tienen como objetivo profundizar la comprensión de fenómenos sociales complejos. Se utiliza una variedad de métodos para realizar investigaciones cualitativas, incluidas observaciones, entrevistas, grupos focales, recopilación de documentos y datos, y recopilación de historias de vida. El análisis cualitativo requiere una reflexión continua sobre los datos recopilados y un estudio cuidadoso de las historias y experiencias compartidas. El método cualitativo de investigación, como planteado por autores destacados en el campo, es una metodología que se enfoca en comprender en profundidad las experiencias, percepciones y significados de las personas involucradas en un tema específico.

En el contexto del "derecho a la propiedad en relación con los procesos de adjudicación de predios destinados a viviendas," este enfoque se presenta como

una herramienta idónea para explorar las dimensiones sociales y humanas del tema puesto que el proceso de investigación se inicia con una revisión exhaustiva de la literatura existente relacionada con el derecho a la propiedad y los procedimientos de adjudicación de terrenos destinados a viviendas. Esta revisión constituye el fundamento de conocimientos previos sobre el tema y contribuye a definir preguntas de investigación pertinentes.

Un aspecto crucial de la investigación cualitativa es la cuidadosa selección de participantes clave. Estos participantes pueden abarcar propietarios de viviendas que han atravesado procesos de adjudicación, funcionarios gubernamentales responsables de la adjudicación de terrenos, abogados especializados en propiedad, activistas de derechos humanos y otras partes interesadas relevantes. La selección se realiza considerando la representatividad de diversas perspectivas.

Una vez identificados los participantes, se llevan a cabo entrevistas en profundidad y semiestructuradas. Estas conversaciones permiten a los participantes expresar sus experiencias, percepciones, inquietudes y opiniones relacionadas con el derecho a la propiedad y los procesos de adjudicación. El ambiente de las entrevistas es abierto, lo que facilita que los participantes se expresen libremente. Un elemento fundamental de la investigación cualitativa es la triangulación, que involucra la comparación de datos recopilados de diversas fuentes y métodos para fortalecer la validez de los hallazgos. Al utilizar múltiples fuentes de datos, se obtiene una imagen más completa y confiable de la situación.

El resultado final de la investigación es un informe cualitativo que resalta las voces y experiencias de los participantes, así como los temas y problemas identificados durante el estudio. Este informe ofrece una visión detallada de la situación, lo que resulta fundamental para la comprensión del tema, de esta manera, el enfoque cualitativo de investigación permite una inmersión profunda en las experiencias y perspectivas de las personas en relación con el derecho a la propiedad y los procesos de adjudicación de terrenos destinados a viviendas. Esta metodología se muestra especialmente útil para explorar las perspectivas de los individuos y las complejas dinámicas sociales presentes en este contexto.

## 2.2. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Las técnicas e instrumentos de recolección de datos son elementos fundamentales en el estudio del tema, diversos expertos en investigación han resaltado su relevancia en el proceso investigativo. Según Roberto Hernández Sampieri en su obra "Metodología de la Investigación" (2014), estas técnicas desempeñan un rol crucial al proporcionar información detallada que permite una comprensión en profundidad del fenómeno estudiado.

Estas técnicas tienen varios objetivos clave. En primer lugar, permiten adentrarse en las perspectivas de las partes involucradas en estos procesos, como los propietarios de viviendas, funcionarios gubernamentales y otros actores relevantes. La recopilación de datos a través de entrevistas y grupos de enfoque, siguiendo las recomendaciones de John W. Creswell en su obra "*Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*" (2014), posibilita capturar opiniones, experiencias y desafíos de estos actores, proporcionando una comprensión más completa y enriquecedora del tema.

Además, estas técnicas desvelan problemas y desafíos específicos en los procesos de adjudicación de terrenos destinados a viviendas. Siguiendo la orientación de Earl R. Babbie (2018), las entrevistas abiertas y las encuestas son instrumentos valiosos para identificar áreas problemáticas que requieren atención. Los datos recopilados a través de estas técnicas pueden ser cruciales para desarrollar soluciones efectivas y efectuar mejoras en las normativas existentes.

Otra función vital de estas técnicas es explorar las causas y efectos relacionados con las inconsistencias normativas en el derecho a la propiedad. Los datos cualitativos obtenidos a través de entrevistas en profundidad y análisis de contenido, conforme a las pautas de Norman K. Denzin y Yvonna S. Lincoln en (2019), contribuyen a la comprensión de las relaciones de causa y efecto detrás de los problemas identificados. Este enfoque resulta esencial para abordar las raíces de las cuestiones en juego.

Adicionalmente, estas técnicas permiten la obtención de evidencia documental, como leyes, regulaciones y registros de propiedad. Esta documentación, como subraya Alan Bryman en "Social Research Methods" (2020), es esencial para analizar la coherencia normativa y verificar el cumplimiento de las leyes. Los documentos respaldan la investigación con pruebas concretas y verificables. Las técnicas e instrumentos de recolección de datos también desempeñan un papel en la validación de teorías y conceptos relacionados con el derecho a la propiedad. Al reunir datos que respalden o refuten ciertas teorías, se contribuye al desarrollo de conocimientos más sólidos en este campo. De esta manera, las técnicas e instrumentos de recolección de datos son esenciales para el análisis del tema de investigación.

Para llevar a cabo una investigación sólida y completa sobre el tema ", es esencial emplear una variedad de técnicas de recolección de datos. La elección de estas técnicas depende de los objetivos específicos de la investigación y la naturaleza del estudio. Aquí se describen algunas de las técnicas utilizadas:

- 1. Entrevistas en profundidad:** Este enfoque implica mantener conversaciones minuciosas y abiertas con partes clave interesadas, como propietarios de viviendas, funcionarios gubernamentales y expertos legales. Estas entrevistas permiten explorar con profundidad las perspectivas, experiencias y desafíos relacionados con el derecho a la propiedad en los procesos de adjudicación.
- 2. Análisis de documentos:** La revisión de leyes, regulaciones, registros de propiedad y otros documentos relacionados con los procesos de adjudicación proporciona una base sólida para comprender la estructura normativa y verificar el cumplimiento de las leyes.
- 3. Observación participante:** En algunos casos, observar directamente los procesos de adjudicación de terrenos o interactuar con las comunidades afectadas puede brindar una comprensión más completa de las dinámicas y relaciones involucradas.

- 4. Triangulación de datos:** Comparar y contrastar datos recopilados de diferentes fuentes y métodos fortalece la validez de los hallazgos. Al utilizar múltiples fuentes de datos, se puede obtener una imagen más completa y confiable de la situación.

La combinación de estas técnicas permite obtener una visión enriquecedora y completa del tema, teniendo en cuenta múltiples perspectivas y enfoques. Esto contribuirá a una comprensión sólida y profunda del derecho a la propiedad en relación con los procesos de adjudicación de terrenos destinados a viviendas.

En cuanto a los instrumentos de recolección de datos estos constituyen las herramientas esenciales en el proceso de investigación. Su función primordial es obtener la información necesaria para responder a las preguntas de investigación y cumplir con los objetivos del estudio. Estos instrumentos se adaptan y diseñan de manera precisa, considerando la naturaleza única de la investigación y el tipo de datos que se busca recabar. (Merino, 2020)

De esta manera un instrumento práctico para reunir información sobre el tema de investigación es un cuestionario estructurado. Este cuestionario incluye preguntas específicas relacionadas con el derecho de propiedad y los procedimientos de adjudicación. Se entregaría a varios grupos interesados, como propietarios de viviendas, funcionarios gubernamentales y expertos en leyes, con el fin de recopilar datos cualitativos sobre sus puntos de vista, vivencias y conocimiento en relación con el tema. El cuestionario organizado provee un medio efectivo para obtener información estandarizada que pudiera ser analizada y contrastada de manera sencilla, es por este motivo que las fichas de entrevistas se encuentran constituidas en el anexo 1 y anexo 2.

### **2.3. Población y muestra**

La "población" en investigación y estadística se refiere al conjunto completo de elementos, individuos o elementos que comparten una característica o atributo común y que son el tema del estudio. La población es el grupo de interés que se

desea analizar o investigar en un estudio particular, ya sea grande o pequeña. La característica común puede ser muy variada, desde un grupo de personas en una ciudad específica hasta todos los productos de una marca específica en un país.

La población en "Derecho a la Propiedad en relación con los Procesos de Adjudicación de Predios Destinados a Viviendas" puede ser el conjunto completo de todas las personas elegibles o involucradas en los procesos de adjudicación de predios destinados a viviendas en una región o jurisdicción específica. Entender y definir claramente la población de la investigación es crucial porque esto determinará el alcance y la relevancia de los hallazgos y conclusiones de la investigación. Debido a que es imposible estudiar toda la población, en muchos casos se utiliza una muestra representativa de la población para llevar a cabo la investigación.

Dado que los objetivos de la investigación se centran en la identificación de inconsistencias normativas relativas al derecho de propiedad en relación con los procedimientos de aprobación de suelo para vivienda en el contexto de la República del Ecuador, la población adecuada para estudio es:

- **Población de Expertos Jurídicos y Normativos:** Enfoque en expertos en derecho, legisladores, abogados especializados en propiedad, funcionarios gubernamentales relacionados con la formulación de políticas y regulaciones de propiedad y vivienda en Ecuador. Esta población proporcionará información valiosa sobre las posibles inconsistencias normativas.
- **Población de Profesionales de Vivienda y Desarrollo Urbano:** Incluyendo urbanistas, arquitectos, profesionales del desarrollo urbano y planificación territorial que trabajan en proyectos de vivienda y suelo en Ecuador. Estos profesionales pueden tener perspectivas significativas sobre las regulaciones relacionadas con la vivienda y la propiedad.
- **Población de Personas Afectadas por Problemas de Propiedad y Vivienda:** Enfoque en personas que han experimentado problemas

relacionados con la propiedad y la vivienda en Ecuador, como disputas de propiedad, procesos de adjudicación de viviendas, o dificultades para acceder a una vivienda digna. Sus experiencias pueden arrojar luz sobre las inconsistencias normativas en la práctica.

La elección de una muestra adecuada es crucial para llevar a cabo una investigación efectiva sobre las inconsistencias normativas relativas al derecho de propiedad en relación con los procedimientos de aprobación de suelo para vivienda en Ecuador. La muestra debe ser representativa de la población de interés y permitirte obtener resultados válidos y generalizables. A continuación, se detallan algunos aspectos clave relacionados con la muestra.

El tamaño de la muestra debe ser lo suficientemente grande como para que los resultados sean significativos, pero también manejable en términos de recursos y tiempo. Determinar el tamaño óptimo de la muestra es esencial y se puede hacer utilizando cálculos estadísticos, se puede utilizar diferentes métodos de muestreo, como el muestreo aleatorio simple, el muestreo estratificado o el muestreo por conglomerados. La elección del método dependerá de la población y de cómo puedas acceder a los participantes.

La muestra debe ser representativa de la población de interés. Esto significa que las características clave de la población, como la diversidad geográfica, demográfica y socioeconómica, deben reflejarse en la muestra. Esto garantizará que los hallazgos sean aplicables a la población en su conjunto. En cuanto a la selección de participantes esta define claramente los criterios de inclusión y exclusión para seleccionar a los participantes de la muestra. Por ejemplo, podrías incluir abogados especializados en propiedad, legisladores, urbanistas, arquitectos, funcionarios gubernamentales y personas afectadas por problemas de propiedad y vivienda.

Una vez que se tenga a los participantes de la muestra, se debe utilizar métodos apropiados para recopilar datos. Esto podría incluir entrevistas, encuestas, revisión

de documentos legales y regulaciones, entre otros, luego de recopilar los datos, se realiza un análisis adecuado que permita identificar las inconsistencias normativas.

Este estudio tiene una muestra de cinco (5) participantes, lo que permite llegar a conclusiones efectivas.

**Cuadro 1.** Entrevistados

<b>Nombre de Entrevistados</b>	<b>Cargo / Profesión</b>
Ab. Yadira García Tello	Abogado en libre ejercicio
Ab. Juan Carlos Astudillo Urquiza	Abogado en libre ejercicio
Ab. Jefferson Alexander Hinojosa Gallo	Abogado del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda Cotopaxi
Mg. Walter Javier Días Días	Analista de Patrocinio y Asesoría Jurídica GAD Provincial de Chimborazo
Sra. María Isabel Suntasig	(Beneficiario)

Fuente: elaboración propia

### **CAPÍTULO III. ANALISIS DE LOS RESULTADOS**

El tercer apartado de este estudio se centra en realizar un análisis exhaustivo de los resultados obtenidos a partir de las respuestas recopiladas durante el desarrollo de la investigación. Este análisis es crucial, proporciona una visión detallada de las percepciones, experiencias y conocimientos expresados por los participantes en relación con los procesos de adjudicación de viviendas. Comprender a fondo estos aspectos es esencial para evaluar la eficacia y eficiencia de los procedimientos existentes y, de esta manera, identificar áreas de mejora significativas.

A lo largo de este capítulo, exploraremos los datos recabados durante la investigación, llevando a cabo un examen minucioso que permitirá descubrir patrones, tendencias y aspectos clave. Esta exploración detallada revelará las fortalezas y debilidades inherentes a los procesos de adjudicación actuales, arrojando luz sobre aspectos que requieren atención y reforma. La meta principal es extraer conclusiones fundamentadas que servirán como base para la formulación de recomendaciones específicas y prácticas.

El análisis de los resultados no se limitará únicamente a la presentación de datos cualitativos, sino que también incluirá interpretaciones significativas que contextualicen la información recopilada. Se abordarán temas cruciales, como la comprensión de los requisitos para la adjudicación, las preocupaciones relacionadas con posibles discriminaciones, las opiniones sobre la prohibición de adjudicar predios menores a la unidad productiva familiar y la percepción sobre los casos de negación en los procesos de adjudicación.

Al profundizar en estos resultados, se establecerán conexiones entre las diferentes perspectivas expresadas por los participantes, destacando áreas de consenso y aquellas en las que existen opiniones divergentes. Este enfoque integral permitirá no solo comprender la situación actual de los procesos de adjudicación, sino también sugerir recomendaciones informadas y realistas que busquen la mejora y optimización de estos procedimientos.

La finalidad última de este análisis detallado es ofrecer conclusiones sólidas y fundamentadas que, a su vez, constituirán la base para las recomendaciones propuestas en el siguiente capítulo. Estas recomendaciones no solo buscarán abordar las deficiencias identificadas, sino también garantizar un acceso equitativo y eficiente a los beneficios de vivienda para todos los sectores de la sociedad. En este sentido, este capítulo desempeña un papel crucial en la construcción de argumentos sólidos que respalden las propuestas de mejora y reforma en los procesos de adjudicación de vivienda.

## Presentación de resultados

**Cuadro 2.** Entrevista a expertos

Preguntas	Ab. Yadira García Tello	Ab. Juan Carlos Astudillo Urquiza	Ab. Jefferson Alexander Hinojosa Gallo	Mg. Walter Javier Días Días
<p><b>1. ¿Está familiarizado con la normativa actual que regula los procesos de adjudicación para viviendas?</b></p>	<p>Si, en base al Acuerdo Ministerial emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>	<p>No</p>	<p>Si, la cual fue emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el Programa Creamos Patrimonio.</p>	<p>Se cuenta con el marco normativo establecido en el Acuerdo Ministerial No. 011-20 de 02 de abril de 2020, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la fecha expidió el Reglamento que regula el Proceso de Selección y Priorización de Beneficiarios de las Viviendas de Interés Social y Otros Incentivos, Entrega y Reversiones de Vivienda</p>
<p><b>2. ¿Conoce cuáles son los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda?</b></p>	<p>Si, acorde a la difusión por parte de los funcionarios del Programa Creamos Patrimonio</p>	<p>Si</p>	<p>Si, son los establecidos en el Art. 8 del ACUERDO No. MIDUVI-MIDUVI- 2022-0021-A, publicado mediante Registro Oficial No. 218, 28 de diciembre 2022.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula de ciudadanía y certificado de votación del Propietario, responsable Técnico y Proyectista.</li> <li>• Carta de autorización notariada</li> <li>• Copia de cédula de la persona autorizada Ruc y Nombramiento o en caso de que el propietario sea una compañía</li> <li>• Encontrarse en posesión</li> </ul>

				<p>del bien inmueble más de 5 años.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Arquitectónico</li> </ul>
<p><b>3. ¿Desde su perspectiva, qué derechos considera que podrían estar siendo vulnerados por las actuales restricciones o regulaciones en los procesos de adjudicación para vivienda?</b></p>	<p>La negación de adjudicar un predio implica denegar a ciertos individuos o potenciales favorecidos la posibilidad de recibir un beneficio por parte del estado. Dentro de la vulneración en cuestión como profesional del derecho me permito mencionar al artículo 66 numeral 26, de la Constitución de la República, quien reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, en la línea de una vulneración al derecho de vivienda me permito citar los artículos 30 y 66 núm. 2 del mismo cuerpo legal e interconectándolos con los principios de derechos humanos, se estarían vulnerando a los individuos el acceso a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable, puesto que como seres</p>	<p>Guillermo Lasso sostiene que en los procedimientos de calificación para acceder a subsidios e incentivos de vivienda hay numerosos requisitos que deben cumplirse para ser adjudicatario de estos beneficios, como se establece en el artículo 9 del ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A. En este contexto, se ha observado que la complejidad de estos requisitos podría generar confusiones y generar dificultades para acceder a los beneficios, según la percepción de quienes cuestionan esta normativa.</p> <p>Particularmente, se critica que los requisitos podrían vulnerar derechos, especialmente en lo que respecta a la vivienda adecuada y</p>	<p>Derecho de igualdad Derechos de las personas y grupos de atención prioritaria Derecho a la protección de datos</p>	<p>En el proceso de evaluación, las personas pueden ser discriminadas por su raza, género, orientación sexual, religión, discapacidad u otros factores. Esto puede resultar especialmente problemático para las personas que pertenecen a grupos marginados o desfavorecidos.</p>

	humanos, tenemos el derecho a tener un lugar para vivir que sea apropiado y respetuoso con nuestra dignidad.	digna, conforme a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador de 2008 y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo de 2016. La inclusión de ciertos grupos vulnerables en los criterios de adjudicación es objeto de crítica, sosteniendo que todos deberían tener acceso sin restricciones a estos beneficios, de acuerdo con los principios constitucionales.		
<b>4. ¿Cree usted que debería mantenerse la prohibición de adjudicar predios menores a la unidad productiva familiar establecido por la normativa actual en relación al derecho a la vivienda?</b>	No, puesto que se debería considerar la reforma al Acuerdo Ministerial, por ende, a los requisitos que se encuentran dentro del mismo, para que de esta manera más personas pueden acceder a los beneficios que brinda la entidad y poder legalizar la mayor parte de predios rurales que actualmente son propiedad del estado, los mismos que son utilizados por campesinos y campesinas que están en uso de una forma posesoria.	No	No, siempre y cuando exista una verificación técnica y viabilidad normativa para efectuar una reforma al actual Acuerdo Ministerial.	Se cree que la prohibición pretende, por un lado, proteger y prevenir futuros conflictos derivados de posibles adjudicaciones que no cumplan con los requisitos legales requeridos, y por otro lado se pretende proteger los derechos de los agricultores y agricultores familiares y evitar la concentración de la tierra en manos de un poco, para la gente. Otros argumentan que la prohibición limita la capacidad de los agricultores y

				agricultores familiares de acceder a la tierra y desarrollar operaciones productivas.
5. <b>¿Conoce de casos en los que, los procesos de adjudicación, hayan sido negados? En caso afirmativo, ¿cuáles fueron las razones detrás de estas negativas?</b>	Si conozco de los casos, una de las principales razones fue que los beneficiarios con el simple hecho de poseer dos o más adjudicaciones, compra-venta, donación, etc., restringe el acceso a un beneficio por parte del MIDUVI, para acceder a la legalización de un predio.	No	No	Por existencia de títulos de propiedad y por encontrarse en conflicto la posesión del bien inmueble, que no se ha podido justiciar.
6. <b>¿Considera que los procesos de adjudicación deberían modificarse para garantizar de mejor manera el derecho a la propiedad y a la vivienda?</b>	Si es necesario realizar modificaciones, esto se debe a que de acuerdo con los requisitos estipulados en el numeral 8 del mencionado acuerdo ministerial, se permite la legalización de predios rurales, pero de cierta manera se restringe este derecho, generando una contradicción con el acceso a la titulación de predios rurales y, a largo plazo, con la posibilidad de acceder a una vivienda digna y adecuada.	Si	Si, actualmente al encontrarnos en un mundo digitalizado, se debería considerar la unificación de sistemas estatales, para que las diferentes Carteras de Estado, puedan acceder a los sistemas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del país, por intermedio de convenios con los mismos, logrando de esta manera que los procesos sean realizados de forma eficaz y oportuna, con lo cual se garantiza el principio de celeridad para la implementación de expedientes	Para garantizar ambos derechos, se debe acudir a las vías institucionales destinadas a tal efecto que no se tenga que acudir a la notaría y para optimizar tiempo y recursos.

			de los solicitantes, por parte de los profesionales responsables de los trámites de adjudicación de predios rurales.	
7. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias en los procesos de adjudicación en relación al derecho de vivienda?	<p>Considero que una de las principales deficiencias en este proceso, es la restricción de uno o más predios al mismo beneficiario.</p> <p>Además, cabe mencionar que hay una falta de interés por parte de otras autoridades estatales, como los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADS), quienes no proporcionan la información de manera eficiente y oportuna. Al encontrarnos en la era digital actual, sería apropiado actualizar la información en plataformas informáticas que permitan agilizar la transmisión y procesamiento de la información y los trámites correspondientes.</p>	La inestabilidad y deficiencia institucional.	El tiempo que conlleva adquirir el Certificado del Registrador de la Propiedad y la validación del levantamiento planimétrico georreferenciado por parte del GAD Municipal.	<p><b>Falta de transparencia:</b> Los procesos de adjudicación pueden ser opacos y no estar disponibles para el público en general. Esto puede dar lugar a la corrupción y la falta de confianza en el sistema.</p> <p><b>Falta de acceso a la información:</b> Los ciudadanos pueden no tener acceso a la información necesaria para participar en los procesos de adjudicación. Esto puede ser especialmente problemático para las personas que no tienen acceso a Internet o que no hablan el idioma oficial del país.</p> <p><b>Falta de recursos:</b> Las personas que buscan vivienda pueden no tener los recursos necesarios para participar en los procesos de adjudicación. Esto puede incluir la falta de acceso a la información, la falta de recursos financieros para pagar los costos asociados con la adjudicación, y la</p>

				falta de recursos legales para defender sus derechos.
8. <b>¿Qué criterios jurídicos deberían considerarse para asegurar la adjudicación de predios para vivienda?</b>	Es esencial que se proceda a una nueva revisión y reforma de este acuerdo ministerial, con el objeto de que este proceso se ajuste a las necesidades de las personas, dentro del marco legal existente, así como, respetando los principios de derechos humanos, de esta manera aseguraríamos la transparencia y la equidad en la asignación de tierras.	Todos los manifestados en la Constitución del Ecuador	El cumplimiento estricto de los requisitos para la adjudicación de predios rurales, según la normativa legal vigente y leyes conexas.	Los criterios se clasifican por su modo de valoración en dos tipos: de evaluación objetiva mediante fórmula y de evaluación mediante juicios de valor. El uso de los criterios de adjudicación tiene una influencia directa en las compras que finalmente se realizan por una administración pública hace que se utilicen criterios que refuercen políticas de cambio como es el caso de los criterios sociales, medioambientales o de género. En el caso de la adjudicación de predios para vivienda, los criterios de adjudicación pueden incluir, entre otros, la ubicación del predio, la calidad de la construcción, la accesibilidad, la seguridad, la sostenibilidad, la eficiencia energética, la calidad de vida, la inclusión social, la igualdad de género, la protección del medio ambiente, la innovación, la transparencia, la

				<p>participación ciudadana, la capacidad financiera, la experiencia y la capacidad técnica de los oferentes . Es importante que los criterios de adjudicación sean claros, objetivos, no discriminatorios y estén diseñados para garantizar la selección de la oferta más ventajosa para la entidad adjudicadora. Además, los criterios de adjudicación deben estar adaptados a las necesidades específicas de la entidad adjudicadora y ser proporcionales al objeto del contrato.</p>
<p><b>9. ¿Existen experiencias o modelos legales en otros contextos que podrían servir como referencia para mejorar los procesos de adjudicación en beneficio del derecho a la vivienda?</b></p>	<p>Como ejemplo y a modo de ilustración de un modelo legal internacional, se puede hacer referencia a las estrategias gubernamentales de Singapur. Este país ha implementado políticas de vivienda eficaces que han favorecido el acceso a viviendas asequibles para la población, que abarcan la planificación urbana a largo plazo, la oferta de viviendas públicas y la creación de mecanismos</p>	<p>Muy a mi parecer una de las más precarias es Brasil, misma que su status de adjudicación es muy complejo, pero práctica.</p>	<p>Sería adecuado que, para lograr un mejor desempeño para los procesos de adjudicación de predios rurales para vivienda, se considere el procedimiento que por varios años ha sido utilizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, que de igual manera realiza la legalización de tierras en nuestro país.</p>	<p>Si se cuenta con diversos modelos normativos de países vecinos que se pudiera adaptar a nuestra necesidad para garantizar el derecho a una vivienda digna que permita el ejercicio de este derecho humano, mediante la adopción de políticas y programas gubernamentales adecuados, en particular estrategias nacionales de vivienda.</p>

	destinados a asegurar la accesibilidad financiera.			
--	--	--	--	--

Fuente: elaboración propia

**Cuadro 3: Entrevista a beneficiarios**

Preguntas	Sra. María Isabel Suntasig
1. ¿Está familiarizado con la normativa actual que regula los procesos de adjudicación para viviendas, especialmente en el contexto de su solicitud denegada?	Si, conozco.
2. ¿Puede identificar los requisitos específicos que condujeron a la negación de su solicitud de adjudicación de vivienda?	Si, me dijeron que no se puede hacer la escritura en terrenos de más de 2000 metros cuadrados, tampoco permiten hacer divisiones de los terrenos y de igual manera si tengo otro terreno por compra – venta o donación, etc., no puedo acceder al beneficio.
3. Desde su perspectiva, ¿considera que algún derecho particular podría haber sido vulnerado debido a las restricciones o regulaciones que resultaron en la denegación de su adjudicación?	Si, pienso que el derecho que se me vulneró fue el derecho a la propiedad y a tener una casa que cuente con los servicios básicos que brinda el estado, debido a que tengo tres hijos y el terreno que le quise dar a mi hija mayor no me permitieron acceder al beneficio, no tengo los recursos suficientes para poder realizar los trámites pagando profesionales de afuera.
4. ¿Opina que las restricciones aplicadas, que llevaron a la negación de su solicitud, son justas en relación con el derecho a la vivienda?	No, pienso que, si es un programa de ayuda social como nos mencionan, los requisitos deberían ser más flexibles a las necesidades que tenemos las personas del sector rural.
5. En su experiencia, ¿cuáles son las principales deficiencias que observa en los procesos de adjudicación en relación con el derecho a la vivienda?	En mi experiencia, las principales deficiencias que se constató en el proceso fue la limitación de los requisitos, el MIDUVI otorga títulos de propiedad de hasta dos mil metros cuadrados, por otro lado, el beneficiario no puede tener más de una adjudicación a su nombre.
6. ¿Considera que si al realizar un cambio a la normativa vigente más personas podrían acceder a los beneficios que brinda el MIDUVI en los procesos de adjudicación?	Creo que sí, mi vecina, quien tiene cuatro hijos y planeaba dividir su propiedad entre todos ellos, se vería favorecida al realizar las modificaciones que usted sugiere, al igual que yo.
7. ¿Cómo considera usted que se puede mejorar el proceso de adjudicación y garantizar el derecho a la vivienda?	El proceso debería ajustarse a nuestras necesidades, para que nos permitan legalizar dos o más terrenos a nombre de la misma persona.

Fuente: elaboración propia

### **3.1. Análisis preguntas de entrevistas.**

Se realizará la evaluación de las respuestas ofrecidas tanto por los entrevistados especializados como por la persona beneficiaria. Este procedimiento posibilitará la valoración y comprensión detallada de las percepciones, experiencias y conocimientos expresados por ambas partes, contribuyendo a una evaluación integral de la información recopilada.

- **Análisis respuestas expertos:**

- 1. ¿Está familiarizado con la normativa actual que regula los procesos de adjudicación para viviendas?**

En términos generales, las respuestas revelan que existe un conocimiento sólido por parte de los entrevistados sobre la normativa actual que regula los procesos de adjudicación para viviendas. La referencia común al Acuerdo Ministerial emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda indica que los entrevistados están conscientes de la base legal que rige este proceso. La mención específica del Acuerdo Ministerial No. 011-20 de 02 de abril de 2020 proporciona detalles adicionales, mostrando una comprensión detallada de las disposiciones reglamentarias asociadas al Proceso de Selección y Priorización de Beneficiarios de las Viviendas de Interés Social y Otros Incentivos, Entrega y Reversiones de Vivienda, de esta manera los entrevistados tienen una familiaridad considerable con la normativa vigente, lo que puede ser crucial para la evaluación y comprensión efectiva de los procesos de adjudicación de viviendas.

- 2. ¿Conoce cuáles son los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda?**

Las respuestas reflejan una comprensión variada de los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda por parte de los entrevistados. Se indica que el conocimiento proviene de la difusión por parte de los funcionarios del Programa Creamos Patrimonio. Esta fuente de información demuestra la

importancia de la comunicación directa con los encargados del programa. De la misma forma las respuestas ofrecen detalles específicos al mencionar el Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A, publicado en el Registro Oficial No. 218 el 28 de diciembre de 2022. Este nivel de detalle sugiere un conocimiento más profundo de la normativa aplicable. El listado de requisitos proporcionado incluye elementos clave como cédula de ciudadanía, certificado de votación, carta de autorización notariada, entre otros. Esto destaca la diversidad y especificidad de los criterios requeridos para la adjudicación, mostrando una comprensión detallada por parte de los entrevistados.

Por ende, los entrevistados demuestran un conocimiento variado, pero en general sólido de los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda, utilizando fuentes diversas y proporcionando detalles específicos de la normativa aplicable. Este entendimiento profundo es esencial para garantizar una evaluación adecuada y cumplimiento de los criterios establecidos.

**3. ¿Desde su perspectiva, qué derechos considera que podrían estar siendo vulnerados por las actuales restricciones o regulaciones en los procesos de adjudicación para vivienda?**

Los entrevistados expresan preocupación por la negación de la adjudicación, señalando que esto podría privar a ciertos individuos o potenciales beneficiarios de recibir un beneficio del estado. Desde una perspectiva legal, se citan artículos constitucionales como el artículo 66 numeral 26 que reconocen el derecho a la propiedad en todas sus formas, con una función y responsabilidad social y ambiental. Además, se establece una conexión con los principios de derechos humanos, específicamente el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable.

Se mencionan regulaciones específicas, como el Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, que establece requisitos para la calificación de personas beneficiarias. La crítica se centra en la posible vulneración de derechos al incluir restricciones para grupos vulnerables, contradiciendo la afirmación constitucional

de que todos, sin restricciones, pueden acceder a estos procesos y gozar de dichos derechos. A nivel internacional, se incorpora la perspectiva de la ONU-Hábitat, resaltando que el derecho a una vivienda adecuada abarca diversas libertades, como la protección contra el desalojo forzoso y la libertad de circulación.

En el análisis general, se destaca la preocupación por la posible discriminación en el proceso de evaluación, señalando que las personas podrían ser discriminadas por diversos factores como raza, género, orientación sexual, religión, discapacidad, entre otros. Esto subraya la importancia de abordar la igualdad y la protección de datos en el contexto de los procesos de adjudicación para vivienda.

**4. ¿Cree usted que debería mantenerse la prohibición de adjudicar predios menores a la unidad productiva familiar establecido por la normativa actual en relación al derecho a la vivienda?**

Las respuestas abogan por la reforma del Acuerdo Ministerial para ampliar el acceso a los beneficios y legalizar predios rurales actualmente en posesión del estado. Se destaca la importancia de permitir que más personas accedan a los beneficios de la entidad, particularmente aquellos que utilizan la tierra de manera posesoria. Esta respuesta aboga por una revisión más inclusiva de los requisitos.

De la misma manera se expone las dos caras de la moneda respecto a la prohibición. Se argumenta que la prohibición tiene la intención de prevenir conflictos y proteger los derechos de los agricultores familiares, evitando la concentración de tierras en pocas manos. Sin embargo, también se señala que algunos creen que esta prohibición limita la capacidad de los agricultores familiares para acceder a la tierra y desarrollar operaciones productivas, de esta manera las respuestas destacan la necesidad de un enfoque equilibrado que considere tanto la protección de derechos como el acceso a recursos productivos, y sugieren que la revisión y reforma de la normativa actual podrían ser consideradas para lograr un equilibrio más justo y eficiente.

**5. ¿Conoce de casos en los que, los procesos de adjudicación, hayan sido negados? En caso afirmativo, ¿cuáles fueron las razones detrás de estas negativas?**

En general, se destaca la existencia de casos conocidos donde la negación se vincula principalmente con la restricción de acceso a beneficios para aquellos que ya poseen múltiples adjudicaciones. Este criterio específico resalta la importancia del historial de posesión como factor determinante en la elegibilidad.

Aunque algunas respuestas indican desconocimiento de casos específicos, se sugieren razones generales como la existencia de títulos de propiedad y conflictos no resueltos en la posesión de bienes inmuebles como posibles factores que podrían llevar a la negación, de esta manera las respuestas sugieren que la toma de decisiones en los procesos de adjudicación se basa en criterios específicos, como la cantidad de propiedades ya adjudicadas, y en la resolución de conflictos y verificación de títulos de propiedad. Este análisis refleja la complejidad y diversidad de factores que influyen en la adjudicación de predios.

**6. ¿Considera que los procesos de adjudicación deberían modificarse para garantizar de mejor manera el derecho a la propiedad y a la vivienda?**

En términos generales, las respuestas sugieren que existe consenso en la necesidad de realizar modificaciones en los procesos de adjudicación. Se destaca que, aunque existen normativas que permiten la legalización de predios rurales, ciertas restricciones pueden generar contradicciones en el acceso a la titulación y, por ende, a viviendas dignas.

Además, se propone la idea de la digitalización y unificación de sistemas estatales como una medida para agilizar los procesos de adjudicación. La implementación de convenios entre diferentes entidades gubernamentales y Gobiernos Autónomos Descentralizados se plantea como una solución para garantizar la eficacia y celeridad en la implementación de expedientes.

## **7. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias en los procesos de adjudicación en relación al derecho de vivienda?**

Las respuestas brindan una visión variada sobre las deficiencias en los procesos de adjudicación relacionadas con el derecho a la vivienda. En general, se destacan los siguientes puntos:

- **Restricción de Predios:** Existe consenso en que la restricción de uno o más predios al mismo beneficiario representa una deficiencia significativa. Esto podría limitar el acceso a la propiedad y afectar el derecho a la vivienda de manera negativa.
- **Ineficiencia Institucional:** Se menciona la inestabilidad y deficiencia institucional como un aspecto crítico. La falta de interés y eficiencia por parte de las autoridades estatales, particularmente los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se señala como un problema que podría obstaculizar el proceso de adjudicación.
- **Procesos Prolongados:** La duración de ciertos trámites, como la adquisición del Certificado del Registrador de la Propiedad y la validación del levantamiento planimétrico georreferenciado por parte del GAD Municipal, se identifica como una deficiencia que podría afectar la prontitud en la adjudicación.
- **Falta de Transparencia y Acceso a la Información:** La falta de transparencia en los procesos de adjudicación y la limitación en el acceso a la información son preocupaciones compartidas. Esto podría generar desconfianza en el sistema y dificultar la participación equitativa de los ciudadanos.
- **Limitaciones de Recursos:** Se destaca que la falta de recursos, tanto financieros como legales, podría representar una barrera para la participación efectiva en los procesos de adjudicación, especialmente para aquellos que buscan vivienda.

De esta manera, las respuestas subrayan la necesidad de abordar restricciones, mejorar la eficiencia institucional, reducir la duración de trámites, aumentar la transparencia y garantizar un acceso equitativo a la información y recursos para mejorar los procesos de adjudicación y fortalecer el ejercicio del derecho a la vivienda.

#### **8. ¿Qué criterios jurídicos deberían considerarse para asegurar la adjudicación de predios para vivienda?**

Las respuestas proporcionadas por los entrevistados ofrecen una visión integral sobre los criterios jurídicos que podrían mejorar los procesos de adjudicación de predios para vivienda. A continuación, se destacan los puntos clave de manera general:

- **Revisión y Reforma del Marco Normativo:** Existe un consenso general en la necesidad de revisar y reformar el marco normativo que rige los procesos de adjudicación. La finalidad es ajustar estos procesos a las necesidades de las personas, garantizando transparencia y equidad en la asignación de tierras.
- **Cumplimiento de Requisitos Legales:** Se enfatiza la importancia del estricto cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa legal vigente y leyes conexas para la adjudicación de predios rurales.
- **Diversidad de Criterios de Adjudicación:** Se destaca la diversidad de criterios que podrían considerarse en los procesos de adjudicación, abarcando desde la ubicación del predio hasta aspectos como la sostenibilidad, la igualdad de género y la eficiencia energética.
- **Claridad y Objetividad:** Se resalta la necesidad de que los criterios de adjudicación sean claros, objetivos y no discriminatorios, contribuyendo así a un proceso justo y transparente.

- **Adaptación a Necesidades Específicas:** Los criterios deben adaptarse a las necesidades específicas de la entidad adjudicadora y ser proporcionales al objeto del contrato, asegurando una evaluación personalizada y eficaz.

En conjunto, estas respuestas reflejan la importancia de un enfoque integral y adaptado a la realidad local, donde la revisión normativa y la consideración de diversos criterios son esenciales para mejorar la eficacia y equidad de los procesos de adjudicación de predios para vivienda.

**9. ¿Existen experiencias o modelos legales en otros contextos que podrían servir como referencia para mejorar los procesos de adjudicación en beneficio del derecho a la vivienda?**

Las respuestas recopiladas ofrecen una variedad de perspectivas sobre la mejora de los procesos de adjudicación en relación con el derecho a la vivienda. Se destaca positivamente la experiencia de Singapur como modelo internacional eficaz, mientras que Brasil se presenta como un ejemplo desafiante pero práctico. Para obtener información precisa y actualizada sobre los procesos de adjudicación de tierras en un área específica se recomienda contactar a entidades gubernamentales, explorar informes oficiales, leyes, reglamentos y políticas relacionadas con la adjudicación de tierras. Buscar la asesoría de expertos locales, como abogados especializados en derecho agrario o profesionales del sector inmobiliario. A nivel nacional, se propone el Ministerio de Agricultura y Ganadería como referencia exitosa para la legalización de tierras. Además, se sugiere la adaptación de modelos normativos de países vecinos y la consideración de estrategias nacionales de vivienda para abordar las necesidades específicas del contexto local. En conjunto, estas perspectivas resaltan la importancia de aprender de experiencias exitosas, tanto a nivel local como internacional, para garantizar el derecho a la vivienda.

- **Análisis respuestas beneficiario:**

La Sra. María Isabel Suntasig brinda información valiosa sobre su experiencia y percepciones en relación con el proceso de adjudicación de viviendas. Ella está familiarizada con la normativa actual y señala que la negación de su solicitud se debe a restricciones, como la imposibilidad de hacer escrituras en terrenos de más de 2000 metros cuadrados y la prohibición de hacer divisiones de terrenos. Destaca que la posesión de otro terreno, ya sea por compra, venta o donación, también impide acceder al beneficio.

Desde su perspectiva, la Sra. Suntasig considera que se vulneró su derecho a la propiedad y a tener una vivienda con servicios básicos, especialmente al intentar proporcionar un terreno a su hija mayor. Critica la rigidez de los requisitos y opina que, siendo un programa de ayuda social, deberían ser más flexibles para adaptarse a las necesidades de las personas del sector rural. En relación con la posibilidad de entregar un terreno a una tercera persona, es crucial considerar diversos aspectos legales y éticos para determinar la procedencia de esta acción y el proceso a seguir. Si la asignación del terreno se realizó a través de programas sociales o gubernamentales, es fundamental examinar las normativas específicas que rigen dichos programas. Estos suelen establecer condiciones claras sobre el uso y la transferencia de la tierra, y cualquier desviación de estas condiciones podría requerir una justificación sólida.

Además, se debe considerar la opinión de la comunidad y evaluar si la transferencia propuesta cumple con los objetivos sociales y las expectativas establecidas en la normativa. La participación comunitaria puede ser requerida en algunos casos y puede proporcionar información valiosa sobre el impacto de la transferencia en el entorno local. Cualquier proceso de transferencia debe ajustarse a los principios de transparencia y estar debidamente documentado para garantizar la trazabilidad y la legalidad de la acción. En este sentido, es crucial seguir los procedimientos administrativos establecidos y obtener las aprobaciones necesarias de las autoridades competentes.

Identifica las principales deficiencias en los procesos de adjudicación como los requisitos y sugiere que cambios en la normativa podrían permitir a más personas acceder a los beneficios. Además, propone ajustar el proceso a las necesidades individuales, permitiendo la legalización de dos o más terrenos a nombre de la misma persona. De esta manera, la Sra. Suntasig destaca la necesidad de flexibilidad en los requisitos, adaptación a las realidades del sector rural y ajustes en el proceso para garantizar el derecho a la vivienda.

### **3.2. Análisis general**

El análisis general de las respuestas revela una comprensión sólida por parte de los entrevistados sobre la normativa que regula los procesos de adjudicación para viviendas. La referencia constante al Acuerdo Ministerial y la mención específica de disposiciones detalladas indican un conocimiento detallado y específico de la normativa vigente. Además, el reconocimiento de la importancia de la comunicación directa con los funcionarios del programa subraya la relevancia de la interacción directa para obtener información precisa.

En cuanto a los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda, se observa una comprensión variada pero en general sólida. El conocimiento proviene de diversas fuentes, como la difusión por parte de funcionarios del programa y la referencia específica a disposiciones legales recientes. Esto sugiere una búsqueda activa de información y una conciencia detallada de los criterios que rigen la adjudicación de viviendas.

Desde la perspectiva de los derechos vulnerados, las respuestas reflejan una preocupación por la posible discriminación en los procesos de evaluación, destacando la importancia de abordar la igualdad y la protección de datos. Además, se subraya la necesidad de ajustar los procesos para garantizar un acceso equitativo y no discriminatorio a los beneficios de vivienda.

En relación con la prohibición de adjudicar predios mayores a la unidad productiva familiar, las respuestas abogan mayormente por la reforma, buscando un equilibrio

entre la protección de derechos y el acceso a recursos productivos. La diversidad de opiniones resalta la complejidad del tema y la necesidad de considerar diferentes perspectivas en la revisión normativa.

En cuanto a los casos de negación en los procesos de adjudicación, se destaca la importancia del historial de posesión como factor determinante en la elegibilidad. Las respuestas sugieren una toma de decisiones basada en criterios específicos, como la cantidad de propiedades ya adjudicadas, resolución de conflictos y verificación de títulos de propiedad.

En relación con la modificación de los procesos de adjudicación, hay un consenso general en la necesidad de realizar ajustes. La propuesta de digitalización y unificación de sistemas estatales destaca la importancia de la eficiencia y la celeridad en estos procesos.

Las principales deficiencias identificadas en los procesos de adjudicación incluyen la restricción de predios, la ineficiencia institucional, procesos prolongados, falta de transparencia y acceso a la información, y limitaciones de recursos. Estas deficiencias señalan áreas clave que podrían mejorarse para fortalecer el ejercicio del derecho a la vivienda.

En cuanto a los criterios jurídicos para asegurar la adjudicación de predios, las respuestas enfatizan la importancia de la revisión y reforma del marco normativo, el cumplimiento estricto de requisitos legales, la diversidad de criterios de adjudicación y la claridad y objetividad en la aplicación de estos criterios.

En referencia a experiencias o modelos legales en otros contextos, se destaca la experiencia de Singapur como un modelo eficaz, mientras que Brasil se presenta como un ejemplo desafiante pero práctico. La adaptación de modelos normativos de países vecinos y la consideración de estrategias nacionales de vivienda también se proponen como referencias potenciales.

Este análisis general refleja una comprensión sólida de la normativa, requisitos y desafíos en los procesos de adjudicación para viviendas. Las respuestas sugieren la necesidad de ajustes para garantizar un acceso más equitativo y eficiente a los beneficios de vivienda, respetando los derechos y considerando diversas perspectivas. La identificación de inconsistencias normativas en relación con el derecho de propiedad agrega una capa adicional de complejidad, destacando la importancia de abordar estos problemas para fortalecer la integridad del proceso de adjudicación.

El análisis general de las respuestas refleja una comprensión sólida por parte de los entrevistados sobre la normativa que regula los procesos de adjudicación para viviendas. La constante referencia al Acuerdo Ministerial y la mención específica de disposiciones detalladas indican un conocimiento detallado y específico de la normativa vigente. Además, el reconocimiento de la importancia de la comunicación directa con los funcionarios del programa subraya la relevancia de la interacción directa para obtener información precisa.

En cuanto a los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda, se observa una comprensión variada pero en general sólida. El conocimiento proviene de diversas fuentes, como la difusión por parte de funcionarios del programa y la referencia específica a disposiciones legales recientes. Esto sugiere una búsqueda activa de información y una conciencia detallada de los criterios que rigen la adjudicación de viviendas.

Desde la perspectiva de los derechos vulnerados, las respuestas reflejan una preocupación por la posible discriminación en los procesos de evaluación, destacando la importancia de abordar la igualdad y la protección de datos. Además, se subraya la necesidad de ajustar los procesos para garantizar un acceso equitativo y no discriminatorio a los beneficios de vivienda.

En relación con la prohibición de adjudicar predios menores a la unidad productiva familiar, las respuestas abogan mayormente por la reforma, buscando un equilibrio entre la protección de derechos y el acceso a recursos productivos. La diversidad

de opiniones resalta la complejidad del tema y la necesidad de considerar diferentes perspectivas en la revisión normativa.

En cuanto a los casos de negación en los procesos de adjudicación, se destaca la importancia del historial de posesión como factor determinante en la elegibilidad. Las respuestas sugieren una toma de decisiones basada en criterios específicos, como la cantidad de propiedades ya adjudicadas, resolución de conflictos y verificación de títulos de propiedad.

En relación con la modificación de los procesos de adjudicación, hay un consenso general en la necesidad de realizar ajustes. La propuesta de digitalización y unificación de sistemas estatales destaca la importancia de la eficiencia y la celeridad en estos procesos.

Las principales deficiencias identificadas en los procesos de adjudicación incluyen la restricción de predios, la ineficiencia institucional, procesos prolongados, falta de transparencia y acceso a la información, y limitaciones de recursos. Estas deficiencias señalan áreas clave que podrían mejorarse para fortalecer el ejercicio del derecho a la vivienda.

En cuanto a los criterios jurídicos para asegurar la adjudicación de predios, las respuestas enfatizan la importancia de la revisión y reforma del marco normativo, el cumplimiento estricto de requisitos legales, la diversidad de criterios de adjudicación y la claridad y objetividad en la aplicación de estos criterios.

En referencia a experiencias o modelos legales en otros contextos, se destaca la experiencia de Singapur como un modelo eficaz, mientras que Brasil se presenta como un ejemplo desafiante pero práctico. La adaptación de modelos normativos de países vecinos y la consideración de estrategias nacionales de vivienda también se proponen como referencias potenciales.

Este análisis general refleja una comprensión sólida de la normativa, requisitos y desafíos en los procesos de adjudicación para viviendas. Las respuestas sugieren

la necesidad de ajustes para garantizar un acceso más equitativo y eficiente a los beneficios de vivienda, respetando los derechos y considerando diversas perspectivas. La identificación de inconsistencias normativas en relación con el derecho de propiedad agrega una capa adicional de complejidad, destacando la importancia de abordar estos problemas para fortalecer la integridad del proceso de adjudicación.

En relación con la propiedad como uno de los fundamentos esenciales que respaldan el bienestar y la dignidad individuales, se destaca la problemática en Ecuador con la legalización de propiedades relacionadas con la vivienda. La asignación de suelo para vivienda a través de procedimientos de adjudicación se vincula a la cuestión fundamental del derecho a la propiedad en el ámbito jurídico y social.

Estas políticas, orientadas a asegurar un acceso equitativo a la vivienda, plantean desafíos significativos en términos de justicia, equidad y desarrollo sostenible. Es fundamental examinar cómo interactúa el derecho de propiedad con la distribución de suelo para vivienda, considerando limitaciones como el requisito de no haber recibido nunca suelo estatal que supere en tamaño a la Unidad Productiva Familiar. Filósofos como John Locke han debatido sobre la posesión y propiedad, argumentando que el trabajo y esfuerzo individual son necesarios para legitimar la propiedad, estableciendo estándares justos para la distribución de la tierra y previniendo la acumulación excesiva.

Hernando de Soto ha enfatizado la importancia de la formalización de la propiedad en el desarrollo económico. Sus teorías sugieren que la titulación adecuada no solo salvaguarda los derechos individuales, sino que también promueve la prosperidad económica al permitir el acceso al crédito y la participación en los mercados establecidos. Es posible alcanzar un equilibrio entre los derechos de propiedad y el bienestar social, utilizando estos principios como guía para orientar el diseño e implementación de los procesos de asignación de tierras para vivienda.

Además, "*Progress and Misery*" de Henry George ofrece perspectivas pertinentes sobre la distribución equitativa de la tierra. George argumentó que la tierra es un recurso común que debe usarse para el bien de la sociedad en su conjunto. Su estrategia cuestiona la distribución equitativa y beneficiosa de la tierra, siendo crucial en los procedimientos de adjudicación de viviendas. La conexión entre el derecho a la propiedad y la determinación del suelo para vivienda es un tema complicado y multifacético que debe abordarse considerando las circunstancias particulares, como la previa no asignación de tierras estatales en dimensiones mayores a la Unidad Productiva Familiar.

La investigación sobre el derecho de propiedad en relación con los procesos de asignación de tierras para vivienda en Ecuador se enfoca en la situación jurídica actual del país. La presencia significativa de propiedades no legalizadas genera inseguridad y limita el acceso a viviendas dignas para muchas personas. Comprender la función del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en la concesión de títulos de propiedad resulta crucial. Aunque esta iniciativa busca corregir deficiencias en la gestión de las autoridades locales, los requisitos establecidos pueden constituir un obstáculo para propietarios con dos o más terrenos destinados a vivienda, perpetuando la situación de irregularidad en muchas propiedades.

La investigación se fundamenta en las leyes de Ecuador que reconocen y garantizan el derecho a un entorno seguro, a una vivienda adecuada y digna, así como el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. La Constitución de la República del Ecuador (2008) destaca la importancia de implementar políticas públicas que aseguren de manera efectiva el acceso a la propiedad y, por extensión, a una vivienda digna. Además, se analizan los artículos del Código Civil y del Código Orgánico Administrativo que abordan el concepto de posesión y el principio de eficacia en las actuaciones administrativas. Estos marcos legales son esenciales para la protección de los derechos individuales, y se anticipa que la investigación contribuirá a identificar posibles soluciones para la situación de los bienes en derecho de posesión.

El objetivo del trabajo es sumar a la discusión entre académicos y público en general sobre cómo garantizar que todos los ciudadanos ecuatorianos tengan acceso a una vivienda digna y el derecho a la propiedad. Se espera enfatizar la importancia de abordar este problema de manera completa y exitosa, teniendo en cuenta tanto los factores legales como los sociales y económicos en juego. Por lo tanto, se anticipa que esta investigación ofrecerá aportes pertinentes para la implementación de políticas gubernamentales que apoyen una sociedad más justa y equitativa en materia de vivienda y propiedad.

Existen cientos de propiedades sin legalización, donde es evidente la falta de recursos y el desinterés de las autoridades, lo que dificulta la legalización de predios. El MIDUVI otorga títulos de propiedad de predios rurales destinados a vivienda, pero los requisitos pueden limitar a los propietarios con dos o más lotes. Por lo tanto, se constata la violación del derecho a la propiedad, según lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (2008). En su artículo 30, se afirma que todas las personas tienen el derecho a disfrutar de un entorno seguro y saludable, así como a una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación social y económica. Además, el mismo marco normativo, en su artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus manifestaciones, con una función y responsabilidad social y ambiental.

La efectividad del derecho al acceso a la propiedad se logrará mediante la implementación de políticas públicas, entre otras acciones. El Código Civil, en su artículo 715, alude a la posesión o control de una cosa específica con la intención de comportarse como señor y dueño. Según este código, el poseedor es considerado propietario, a menos que otras personas demuestren serlo. En relación, el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 4, menciona el Principio de eficiencia, detallando que las acciones administrativas deben aplicar medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las demoras o retrasos injustificados y la solicitud de requisitos meramente formales. Estas disposiciones deberían ser examinadas con el objetivo de abordar la situación de los terrenos en posesión y, por ende, garantizar el derecho a una vivienda digna.

## CONCLUSIONES

- La investigación ha logrado establecer una sólida fundamentación jurídica y doctrinaria del marco normativo que regula el derecho a la propiedad. Se evidencia la comprensión profunda de los principios legales y doctrinas asociadas a este derecho, proporcionando una base robusta para abordar cuestiones específicas relacionadas con la adjudicación de predios para vivienda.
- Se ha llevado a cabo una evaluación exhaustiva de cada uno de los requisitos necesarios para los procesos de adjudicación de predios destinados a vivienda. Esta evaluación proporciona una visión clara de la complejidad y diversidad de criterios que influyen en la asignación de tierras para la vivienda, destacando áreas donde se requiere mayor claridad, consistencia y adaptación a las necesidades cambiantes de la sociedad.
- Se concluye con proponer la reforma al marco normativo existente, con el objetivo de fortalecer y brindar seguridad al derecho a la propiedad en el contexto de los procesos de adjudicación de predios para vivienda. Esta propuesta se fundamenta en las deficiencias identificadas durante la investigación, abogando por cambios específicos que promuevan la equidad, transparencia y eficiencia en la asignación de tierras para la vivienda.

## RECOMENDACIONES

- Si las regulaciones prohíben la adjudicación de dos o más predios a un solicitante, es necesario clarificar y fortalecer los fundamentos jurídicos que respaldan esta restricción, en vista de que se convierten en un obstáculo significativo para el acceso a la vivienda, principalmente en casos donde la disponibilidad de tierras es limitada, por otro lado, se debe clarificar si las prohibiciones afectan a grupos vulnerables, como personas con recursos financieros limitados, puesto que involucraría una vulneración a los derechos humanos visto desde la perspectiva de los principios de igualdad y no discriminación en el ejercicio del derecho a la propiedad. Esto implica revisar y mejorar la legislación pertinente para garantizar que sea coherente, justa y se ajuste a los objetivos del programa de adjudicación, por ende, establecer un sistema de verificación más riguroso durante la fase de evaluación de solicitudes para identificar la razón de adquirir múltiples predios.
- La imposibilidad de adjudicar terrenos que excedan los 2000 metros para la unidad productiva familiar puede afectar negativamente a aquellos que ya tienen edificaciones en terrenos más grandes. Esto puede limitar la capacidad de uso de la propiedad y afectar la sostenibilidad económica de las familias beneficiarias, por ende, es necesario desarrollar un proceso de revisión de casos excepcionales que permita evaluar las circunstancias específicas de las edificaciones existentes en terrenos que superan el límite establecido. Este proceso podría incluir la presentación de justificaciones y planes detallados sobre el uso sostenible del terreno y la edificación, así como su contribución a los objetivos del programa de vivienda. Si bien se mantiene el límite de tamaño para nuevas adjudicaciones, permitir ajustes en los límites para propiedades existentes podría ayudar a evitar impactos negativos en las familias que ya han construido en terrenos más grandes.

- Promover la participación activa de la comunidad en la formulación y revisión de políticas relacionadas con la adjudicación de viviendas. Esto implica la creación de espacios formales para la retroalimentación de los ciudadanos, como audiencias públicas, encuestas o mesas de diálogo. La inclusión de la perspectiva comunitaria en el diseño y ajuste de los procesos fortalecerá la legitimidad del programa y contribuirá a una implementación más equitativa y socialmente responsable. A través de ello establecer un sistema de monitoreo y evaluación que permita analizar de manera regular la eficacia de los procesos de adjudicación. Esto involucra la recopilación de datos sobre el tiempo de respuesta, la consistencia en la aplicación de criterios y la satisfacción de los solicitantes. A través de este sistema, se podrán identificar posibles deficiencias y oportunidades de mejora, facilitando ajustes ágiles y garantizando la adaptabilidad del programa

## BIBLIOGRAFÍA

- Castro , L. (2018). El derecho a una vivienda digna ¿Derecho pragmático o simple afirmación de derecho? *Revista San Gregorio*. Obtenido de <file:///Users/andreina/Downloads/Dialnet-EIDerechoAUnaViviendaDignaDerechoPragmaticoOSimple-6592044.pdf>
- Convención Europea de Derechos Humanos. (1950). Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales. Obtenido de [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention\\_spa](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_spa)
- Córdova, M. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales*(53). Obtenido de <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.53.2015.1530>
- Declaración Universal de los Derechos Humanos. (10 de diciembre de 1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. *Asamblea General en su resolución 217 A (III)*. Obtenido de [https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/spn.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf)
- Figueras, A., & Morero, H. (09 de 29 de 2012). La economía de Henry George. *ENSAYOS DE ECONOMÍA*(40). Obtenido de [file:///Users/andreina/Downloads/Dialnet-LaEconomiaDeHenryGeorge-9020561%20\(1\).pdf](file:///Users/andreina/Downloads/Dialnet-LaEconomiaDeHenryGeorge-9020561%20(1).pdf)
- Garcés, A. (2003). Urbanismo, vivienda y sociedad. *Dinalet*. Obtenido de [https://www.google.com/search?q=asignaci%C3%B3n+de+suelo+para+una+vivienda+digna+pdf&sca\\_esv=560734445&sxsrf=AB5stBjcMSkTB8pXIVH3N-eu5jeandst5Q%3A1693253232002&ei=b\\_7sZMfjPJKNwbkPgb-C8AE&ved=0ahUKEwiH16Hrk4CBAxWSRjABHYGfAB4Q4dUDCBA&uact=5&oq=asignaci%C3%B](https://www.google.com/search?q=asignaci%C3%B3n+de+suelo+para+una+vivienda+digna+pdf&sca_esv=560734445&sxsrf=AB5stBjcMSkTB8pXIVH3N-eu5jeandst5Q%3A1693253232002&ei=b_7sZMfjPJKNwbkPgb-C8AE&ved=0ahUKEwiH16Hrk4CBAxWSRjABHYGfAB4Q4dUDCBA&uact=5&oq=asignaci%C3%B)

García, G. (7 de septiembre de 2007). Derecho a la vida digna El concepto jurídico del dolor desde el Derecho Constitucional1. *Opinión Jurídica*. Obtenido de [https://www.google.com/search?q=vida+digna+en+derecho&oq=vida+digna+en+derecho+&gs\\_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIKCAEQABgPGBY YHjIIQABgWGB4yCAgDEAAYFhgeMggIBBAAGBYHjIKCAUQABgKGBYYHjIICAYQABgWGB4yCAgHEAAYFhgeMgoICBAAGA8YFhge0gEIOTU4M2owajSoAgCwAgA&sourcei](https://www.google.com/search?q=vida+digna+en+derecho&oq=vida+digna+en+derecho+&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIKCAEQABgPGBY YHjIIQABgWGB4yCAgDEAAYFhgeMggIBBAAGBYHjIKCAUQABgKGBYYHjIICAYQABgWGB4yCAgHEAAYFhgeMgoICBAAGA8YFhge0gEIOTU4M2owajSoAgCwAgA&sourcei)

GUÍA PRÁCTICA PARA PARLAMENTARIOS NÚMERO 2 – 2001. (2001). *GUÍA SOBRE EL DERECHO INTERNACIONAL DE LOS REFUGIADOS*. Unión Interparlamentaria, Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados. Obtenido de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/Publicaciones/2012/8951.pdf>

Hervada , J. (2001). Los Derechos Inherentes a la Dignidad de la Persona Humana. Obtenido de <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/arsiu/cont/25/dh/dh8.pdf>

Ley de Régimen Tributario Interno. (2004). *Ley de Régimen Tributario Interno*. Registro Oficial Suplemento 463. Obtenido de <https://www.ces.gob.ec/lotaip/2018/Agosto/Anexos-literal-a2/LEY%20DE%20REGIMEN%20TRIBUTARIO%20INTERNO,%20LRTI.pdf>

Ley Orgánica de Ordenación, Uso y Ordenamiento Territorial del Suelo. (2016). *Ley Orgánica de Ordenación, Uso y Ordenamiento Territorial del Suelo*. Oficio No. SAN-2016-1196, ASAMBLEA NACIONAL, Quito. Obtenido de <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Us-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales. (2016 ). *Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales*. ASAMBLEA NACIONAL. Quito: Registro Oficial Suplemento 711. Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Ley-Organica-de-Tierras-Rurales-y-Territorios-Ancestrales.pdf>

Masapanta, C. (2022). Multidimensionalidad del Derecho a la Propiedad en el Constitucionalismo Ecuatoriano. *JUEES*, 2(1). Obtenido de <https://revistas.uees.edu.ec/index.php/rjuees/article/view/944>

Mendoza, E. (2011). FIDEICOMISO MERCANTIL. CONCEPTO Y BREVES ANTECEDENTES HISTÓRICOS. *Revista Jurídica Online*. Obtenido de [https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/2011/12/30\\_235\\_a\\_270\\_\\_fideicomiso.pdf](https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/2011/12/30_235_a_270__fideicomiso.pdf)

Mora, F. (2017). La influencia de los derechos fundamentales en el ordenamiento: su dimensión objetiva. *Boletín mexicano de derecho comparado*, 50(150). Obtenido de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0041-86332017000301215](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0041-86332017000301215)

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. (16 de diciembre de 1966). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. *Naciones Unidas*. Obtenido de [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/ccpr\\_SP.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/ccpr_SP.pdf)

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (16 de diciembre de 1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. *Naciones Unidas*. Obtenido de [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cescr\\_SP.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cescr_SP.pdf)

- Ramírez, G., Sánchez, P., & Montes, R. (julio-diciembre de 2015). UNIDAD DE PRODUCCIÓN FAMILIAR COMO ALTERNATIVA PARA MEJORAR LA SEGURIDAD ALIMENTARIA EN LA ETNIA YAQUI EN VÍCAM, SONORA, MÉXICO. *Ra Ximhai*, 11(5). Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/461/46142593007.pdf>
- Ray, B. (mayo-agosto de 1998). Informalidad y desarrollo: interpretando a Hernando de Soto. *Sociológica*, 13(37). Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/3050/305026610002.pdf>
- Revenga , L. (2014). CONTRATO DE COMPRAVENTA, ORÍGENES ROMANOS Y SITUACIÓN ACTUAL. Obtenido de <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/792/TFG000818.pdf?sequence=1>
- Riaño, D. (2012). *La naturaleza con derechos : un recorrido por el derecho internacional de los derechos humanos, del ambiente y del desarrollo*. Quito, Ecuador. Obtenido de [https://biblioteca.clacso.edu.ar/Ecuador/ieetm/20170626043529/pdf\\_1395.pdf](https://biblioteca.clacso.edu.ar/Ecuador/ieetm/20170626043529/pdf_1395.pdf)
- Rincón, M. (2014). Vivienda digna y derechos humanos: caminos paralelos. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(14). Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/6297/629768822001.pdf>
- Sánchez, J. (2019). *Recursos naturales, medio ambiente y sostenibilidad*. Obtenido de [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44785/8/S1900378\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44785/8/S1900378_es.pdf)

- Soto , J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*(1). Obtenido de <file:///Users/andreina/Downloads/Dialnet-ElCrecimientoUrbanoDeLasCiudades-5926288.pdf>
- Toro , M. (enero de 2010). El derecho de propiedad colectiva de los miembros de comunidades y pueblos indígenas en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. *Anuario mexicano de derecho internacional*, 10. Obtenido de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-46542010000100002](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-46542010000100002)
- Urriza, G. (2006). Efectos del mercado de suelo y los precios en el desarrollo urbano de Bahía Blanca. *Revista Universitaria de Geografía*, 15. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/3832/383239096006.pdf>
- Vaughn , K. (Octubre de 1985). TEORIA DE LA PROPIEDAD DE JOHN LOCKE: PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN. *Revista Libertas* 3. Obtenido de [https://www.eseade.edu.ar/files/Libertas/47\\_1\\_Vaughn.pdf](https://www.eseade.edu.ar/files/Libertas/47_1_Vaughn.pdf)
- Weire, S. (2007). En el esfuerzo por garantizar que todos los miembros de la sociedad tengan acceso a una vivienda adecuada, el proceso de asignación de suelo para una vivienda digna es fundamental. Este proceso implica una distribución justa y equitativa de la tierra, ten. *El Foro*, 14(4). Obtenido de [https://www.habitat.org/lc/theforum/spanish/pdf/volumen\\_14\\_4.pdf](https://www.habitat.org/lc/theforum/spanish/pdf/volumen_14_4.pdf)
- Yugcha, T., Sangucho, R., Hidalgo , J., & Woolfson, J. (2008). Metodología de Valoración de Tierras Rurales. SIGAGRO. Obtenido de [https://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/GEOGRAFICA/Conage/Documentos/Metodologias/Metodologia\\_valoracion\\_tierras\\_rp.pdf](https://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/GEOGRAFICA/Conage/Documentos/Metodologias/Metodologia_valoracion_tierras_rp.pdf)

Zambrano, J., & Dueñas, K. (03 de noviembre de 2020). Derecho de Sucesoral y los Contratos en el Ecuador. *Polo de Conocimiento*, 05(1). Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7659348.pdf>

Zúñiga, C. (2016). EL DERECHO A LA PROPIEDAD DESDE SU FUNCIÓN SOCIAL EN LA CONSTITUCIÓN ECUATORIANA DE 1929. *REVISTA ECUATORIANA DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS*, 1(1). Obtenido de <http://201.159.222.149/index.php/repsyj/article/download/563/479>

## ANEXOS

### Anexo 1

#### Ficha de entrevistas Nº 1

1. ¿Está familiarizado con la normativa actual que regula los procesos de adjudicación para viviendas?
2. ¿Conoce cuáles son los requisitos para la adjudicación de predios destinados a vivienda?
3. ¿Desde su perspectiva, qué derechos considera que podrían estar siendo vulnerados por las actuales restricciones o regulaciones en los procesos de adjudicación para vivienda?
4. ¿Cree usted que debería mantenerse la prohibición de adjudicar predios menores a la unidad productiva familiar establecido por la normativa actual en relación al derecho a la vivienda?
5. ¿Conoce de casos en los que, los procesos de adjudicación, hayan sido negados? En caso afirmativo, ¿cuáles fueron las razones detrás de estas negativas?
6. ¿Considera que los procesos de adjudicación deberían modificarse para garantizar de mejor manera el derecho a la propiedad y a la vivienda?
7. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias en los procesos de adjudicación en relación al derecho de vivienda?
8. ¿Qué criterios jurídicos deberían considerarse para asegurar la adjudicación de predios para vivienda?
9. ¿Existen experiencias o modelos legales en otros contextos que podrían servir como referencia para mejorar los procesos de adjudicación en beneficio del derecho a la vivienda?

## Anexo 2

### Ficha de entrevistas N° 2 Beneficiario

1. ¿Está familiarizado con la normativa actual que regula los procesos de adjudicación para viviendas, especialmente en el contexto de su solicitud denegada?
2. ¿Puede identificar los requisitos específicos que condujeron a la negación de su solicitud de adjudicación de vivienda?
3. Desde su perspectiva, ¿considera que algún derecho particular podría haber sido vulnerado debido a las restricciones o regulaciones que resultaron en la denegación de su adjudicación?
4. ¿Opina que las restricciones aplicadas, que llevaron a la negación de su solicitud, son justas en relación con el derecho a la vivienda?
5. En su experiencia, ¿cuáles son las principales deficiencias que observa en los procesos de adjudicación en relación con el derecho a la vivienda?
6. ¿Considera que si al realizar un cambio a la normativa vigente más personas podrían acceder a los beneficios que brinda el MIDUVI en los procesos de adjudicación?
7. ¿Cómo considera usted que se puede mejorar el proceso de adjudicación y garantizar el derecho a la vivienda?