



José Ángel Silva-Cadena

E-mail: jsilva19@indoamerica.edu.ec

Orcid: <https://orcid.org/0009-0000-7096-8875>

Alexandra Anabel Jaramillo-León

E-mail: alexandrajaramillo@uti.edu.ec

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-7556-1166>

Carrera de Derecho de la Universidad Indoamérica. Ambato, Ecuador

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Silva-Cadena, J. Á., & Jaramillo-León, A. A. (2025). Abandono de bienes inmuebles estatales: análisis jurídico desde los principios constitucionales de interés general y responsabilidad estatal. *Revista Sociedad & Tecnología*, 8(S2), 539-557. DOI: <https://doi.org/10.51247/st.v8iS2.16>.

==== O ====

Abandono de bienes inmuebles estatales: análisis jurídico desde los principios constitucionales de interés general y responsabilidad estatal.

RESUMEN

El abandono de bienes inmuebles estatales en Ecuador constituye una problemática estructural que compromete la eficiencia del patrimonio público y afecta el interés colectivo. La omisión de las instituciones estatales en el mantenimiento, uso y asignación de estos activos impide que se destinen a fines estratégicos o sociales, vulnerando el principio de eficiencia administrativa. El objetivo de este estudio fue analizar esta situación desde un enfoque jurídico-constitucional, identificando las causas y proponiendo soluciones para una mejor gestión. La metodología utilizada fue cualitativa, aplicando el método jurídico-dogmático. Se complementó con un análisis documental y jurisprudencial de normas constitucionales, leyes y doctrina. Esto permitió interpretar de forma crítica el régimen jurídico de los bienes estatales y sus deficiencias operativas. Los hallazgos principales revelan las implicaciones legales del abandono, el incumplimiento de la eficiencia administrativa y el impacto negativo en la sociedad. En conclusión, el estudio demuestra la ausencia de mecanismos efectivos para la recuperación y el uso funcional de los inmuebles abandonados. Se evidencia la necesidad de reformas urgentes que fortalezcan la responsabilidad estatal y los controles institucionales, con el fin de optimizar el uso del patrimonio público en beneficio de la ciudadanía.

Palabras Claves: Bienes públicos abandonados, responsabilidad estatal, recuperación de bienes públicos.

==== O ====

Abandonment of state real estate: a legal analysis based on the constitutional principles of general interest and state responsibility

ABSTRACT

The abandonment of state real estate in Ecuador constitutes a structural problem that compromises the efficiency of public assets and affects the collective interest. The failure of

state institutions to maintain, use, and allocate these assets prevents them from being used for strategic or social purposes, violating the principle of administrative efficiency. The objective of this study was to analyze this situation from a legal-constitutional perspective, identifying the causes and proposing solutions for improved management. The methodology used was qualitative, applying the legal-dogmatic method. It was complemented by a documentary and jurisprudential analysis of constitutional norms, laws, and doctrine. This allowed for a critical interpretation of the legal regime of state assets and their operational deficiencies. The main findings reveal the legal implications of abandonment, the failure to maintain administrative efficiency, and the negative impact on society. In conclusion, the study demonstrates the absence of effective mechanisms for the recovery and functional use of abandoned real estate. The need for urgent reforms to strengthen state accountability and institutional controls is evident, in order to optimize the use of public assets for the benefit of citizens.

Keywords: Abandoned public assets, state accountability, recovery of public assets.

==== O ====

Abandono de imóveis do estado: uma análise jurídica com base nos princípios constitucionais do interesse geral e da responsabilidade do estado.

RESUMO

O abandono de imóveis do Estado no Equador constitui um problema estrutural que compromete a eficiência do patrimônio público e afeta o interesse coletivo. A falha das instituições estatais em manter, utilizar e alocar estes bens impede que sejam utilizados para fins estratégicos ou sociais, violando o princípio da eficiência administrativa. O objetivo deste estudo foi analisar esta situação numa perspectiva jurídico-constitucional, identificando as causas e propondo soluções para uma gestão mais eficiente. A metodologia utilizada foi qualitativa, aplicando o método jurídico-dogmático. Foi complementada por uma análise documental e jurisprudencial de normas constitucionais, leis e doutrina. Isto permitiu uma interpretação crítica do regime jurídico do patrimônio do Estado e das suas deficiências operacionais. As principais conclusões revelam as implicações jurídicas do abandono, a falha em manter a eficiência administrativa e o impacto negativo na sociedade. Em conclusão, o estudo demonstra a ausência de mecanismos eficazes para a recuperação e utilização funcional de imóveis abandonados. É evidente a necessidade de reformas urgentes para reforçar a prestação de contas do Estado e os controlos institucionais, de forma a otimizar a utilização dos bens públicos em benefício dos cidadãos.

Palavras-chave: Bens públicos abandonados, responsabilização do Estado, recuperação de bens públicos.

==== O ====

INTRODUCCIÓN

El abandono de bienes inmuebles estatales representa un grave problema en la gestión pública contemporánea. En diversos países, los inmuebles de propiedad estatal, en lugar de ser aprovechados para fines sociales o productivos, permanecen desocupados, deteriorados o en estado de completo abandono. Esta situación refleja no solo una falta de planificación y de administración adecuada de los recursos públicos, sino también una desconexión entre el deber estatal de velar por el interés general y la práctica concreta de gestión patrimonial. La Constitución establece la función social de la propiedad y la responsabilidad del Estado en la conservación y uso eficiente de sus bienes, principios que se ven vulnerados ante la desidia institucional. Además, la pérdida económica derivada del deterioro de los inmuebles públicos incrementa el déficit de espacios para necesidades sociales básicas como educación, salud o

vivienda. A nivel internacional, organismos como la OCDE advierten sobre el impacto negativo de la ineficaz administración de activos públicos en la confianza ciudadana y en la sostenibilidad fiscal de los Estados. El fenómeno no distingue entre economías desarrolladas o emergentes, y suele agravarse en contextos donde la corrupción, la burocracia y la falta de mecanismos de control interno son frecuentes. En este escenario, resulta imprescindible analizar el abandono de bienes estatales desde una perspectiva jurídica que rescate los principios constitucionales de interés general y responsabilidad estatal, para proponer respuestas normativas y de política pública que fortalezcan la gestión eficiente y transparente de los recursos públicos.

En Ecuador, el abandono de bienes inmuebles estatales ha evidenciado una deficiencia histórica en la administración pública. Diversos informes emitidos por la Contraloría General del Estado han identificado numerosos inmuebles estatales que quedaron desocupados, deteriorados o en condiciones de subutilización. Las entidades públicas responsables no ejecutaron las acciones necesarias para su conservación, mantenimiento o reutilización, ocasionando un daño patrimonial considerable. De igual manera, los registros de la empresa pública Inmobiliar revelaron que varios inmuebles del Estado fueron abandonados sin que existiera un inventario actualizado o una planificación adecuada para su aprovechamiento. Esta omisión administrativa produjo pérdidas económicas significativas para el Estado y, además, limitó la disponibilidad de espacios que podrían haberse destinado a proyectos educativos, sanitarios o habitacionales.

En provincias como Guayas, Pichincha, Manabí y Los Ríos, la problemática adquirió dimensiones visibles al encontrar edificios gubernamentales abandonados en pleno centro urbano, contribuyendo a la inseguridad ciudadana y al deterioro urbano. Los mecanismos de control y recuperación de bienes estatales no se aplicaron de manera efectiva, lo cual generó un escenario de impunidad administrativa. Pese a la existencia de normas como la Ley Orgánica de Bienes del Sector Público, las entidades competentes no adoptaron medidas preventivas ni correctivas oportunas. En consecuencia, el abandono de bienes estatales no solo afectó el patrimonio público, sino también la confianza de la ciudadanía en las instituciones estatales y en su capacidad para administrar los recursos de forma eficiente y responsable.

El análisis del abandono de bienes inmuebles estatales ha resultado de vital importancia para identificar los vacíos jurídicos, administrativos y políticos que han afectado la gestión pública. Este fenómeno ha impactado negativamente la garantía del interés general y ha debilitado la responsabilidad estatal ante la ciudadanía. Además, ha contribuido a la pérdida de recursos que podrían haberse destinado al desarrollo social y económico del país. El estudio ha permitido evidenciar cómo la ineficiencia en la administración de bienes públicos ha deteriorado el cumplimiento de los fines esenciales del Estado y ha afectado la legitimidad institucional en el ámbito nacional.

Los estudios existentes sobre bienes públicos han abordado principalmente aspectos de inventario y administración técnica, pero no han explorado adecuadamente la conexión entre el abandono de inmuebles estatales y los principios constitucionales de interés general y responsabilidad estatal. Se ha priorizado el análisis económico o presupuestario, y se ha dejado de lado la dimensión jurídica y constitucional de este fenómeno. Este vacío de conocimiento ha limitado la formulación de políticas públicas efectivas y ha impedido que se diseñen mecanismos de control que integren un enfoque basado en derechos constitucionales, sostenibilidad patrimonial y eficiencia administrativa en la gestión de bienes públicos.

El abandono de bienes inmuebles estatales evidencia una vulneración directa de los principios constitucionales de interés general y responsabilidad estatal, al comprometer el uso eficiente del patrimonio público. Esta problemática exige que el ordenamiento jurídico ecuatoriano articule soluciones normativas e institucionales que aseguren una

administración pública eficiente, transparente y orientada al bienestar colectivo. Es indispensable el fortalecimiento de mecanismos de control, junto con la implementación de políticas públicas específicas que permitan una adecuada gestión, asignación y recuperación de estos bienes. El presente trabajo tiene como objetivo analizar dicha problemática desde un enfoque jurídico constitucional, proponiendo alternativas viables para su tratamiento y prevención en el ámbito de la administración pública.

Metodología

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, lo que permitió un análisis profundo de la problemática del abandono de bienes inmuebles estatales. Se aplicó el método jurídico-dogmático, que facilitó la interpretación crítica de las normas, principios y doctrina aplicables al derecho administrativo y constitucional ecuatoriano. La fase inicial del estudio consistió en una rigurosa búsqueda de información en las bases de datos jurídicas y académicas (Espinoza, 2020a), lo que aseguró la relevancia y actualidad del marco teórico y normativo.

El análisis de la información se basó en una investigación cualitativa que, según Espinoza (2020b), permite comprender los fenómenos desde la perspectiva de los actores y los contextos específicos. En este caso, se examinó el régimen jurídico que rige los bienes estatales, las falencias operativas y las omisiones institucionales que derivan en su abandono. Se revisaron sentencias, informes de control y estudios especializados, lo que posibilitó la identificación de patrones y la interpretación de las implicaciones legales y sociales del problema.

La ética de la investigación (Espinoza, 2022) también fue crucial para el desarrollo de la investigación al permitir un enfoque flexible y contextual. Se utilizó un análisis documental y jurisprudencial para contrastar la teoría con la práctica institucional, evidenciando las desconexiones entre el deber legal del Estado de velar por su patrimonio y la realidad de su gestión. Esta metodología rigurosa fue fundamental para fundamentar las conclusiones y propuestas de solución presentadas en el trabajo.

DESARROLLO

Bienes públicos en abandono

Los bienes públicos son aquellos pertenecientes al Estado o a sus instituciones, destinados a satisfacer necesidades colectivas y cuyo uso y aprovechamiento están orientados al cumplimiento de fines de interés general. Su característica principal es la afectación al servicio público, lo que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables mientras mantengan esa condición. Estos bienes pueden ser de dominio público (como plazas, edificios públicos o vías) o de uso institucional, y están sometidos a un régimen jurídico especial que impide su disposición arbitraria o su abandono sin responsabilidad. Su existencia está ligada al principio constitucional de función social de la propiedad y a la obligación estatal de administrarlos con eficiencia, transparencia y orientación al bien común.

En el marco jurídico ecuatoriano, los bienes públicos no solo constituyen parte del patrimonio estatal, sino que representan herramientas materiales esenciales para la realización de derechos fundamentales como educación, salud, seguridad y vivienda. Por ello, su administración implica una carga pública sujeta a los principios de legalidad, eficiencia, responsabilidad y sostenibilidad. El abandono, subutilización o indebida gestión de estos bienes constituye una transgresión directa a dichos principios, al privar a la colectividad del acceso a recursos que deberían estar al servicio del desarrollo social y económico. De ahí que el tratamiento normativo y la vigilancia sobre estos bienes no pueden ser meramente técnicos o patrimoniales, sino profundamente constitucionales y orientados a garantizar su conservación y aprovechamiento racional.

Los bienes públicos en abandono son aquellos inmuebles de propiedad estatal que han perdido su funcionalidad debido a la omisión prolongada de mantenimiento, uso, conservación o gestión activa por parte de los entes públicos responsables. Este abandono puede manifestarse en la desocupación, el deterioro físico o la subutilización de edificaciones o terrenos que, pese a su potencial utilidad, no son aprovechados conforme al interés general. Esta situación revela una desconexión entre el deber jurídico del Estado de administrar sus bienes con eficiencia y la realidad administrativa de omisión o negligencia institucional. En términos jurídicos, el abandono no implica pérdida de dominio estatal, pero sí representa un incumplimiento de las obligaciones constitucionales de proteger y optimizar el patrimonio público.

Desde una perspectiva constitucional, el abandono de bienes públicos constituye una vulneración directa de los principios de interés general y responsabilidad estatal, al privar a la ciudadanía del acceso a espacios e infraestructuras que podrían destinarse a servicios esenciales como salud, educación o vivienda. Este fenómeno no solo genera un perjuicio patrimonial al Estado, sino que también deteriora la legitimidad institucional y la confianza ciudadana, pues denota una administración ineficaz, opaca y contraria al mandato de uso social de la propiedad pública. En consecuencia, la identificación, recuperación y reutilización de estos bienes debe ser prioritaria en la agenda jurídica y administrativa, mediante políticas públicas y normativas que aseguren su adecuada gestión, fiscalización y puesta en valor a favor del bienestar colectivo.

Esta investigación es el abandono de bienes inmuebles estatales, entendido como la omisión prolongada del deber estatal de conservar, utilizar y gestionar eficazmente estos activos públicos. Esta figura jurídica evidencia una desconexión entre la gestión administrativa y los principios constitucionales del interés general y la responsabilidad estatal, al permitir la desvalorización y el desaprovechamiento de bienes que deberían cumplir una función social. Su análisis permite identificar vacíos normativos, proponer reformas y fortalecer la eficiencia de la administración pública.

Los estudios revisados evidencian la importancia de fortalecer el rol del Estado en la gestión de los bienes inmuebles públicos desde una perspectiva estratégica, legal y social. Por ejemplo, Sánchez (2019) y Vilcherrez (2023) coinciden en que la imprescriptibilidad de los bienes estatales requiere ser replanteada para no vulnerar el derecho de propiedad ni generar conflictos innecesarios. A su vez, Naranjo et al. (2019) advierten que la inacción institucional frente al abandono urbano profundiza la exclusión social y el deterioro del patrimonio, por lo cual se impone una intervención articulada que considere las dinámicas poblacionales y el uso social del espacio.

Asimismo, trabajos como el de Rodríguez (2020) y Morales (2020) subrayan que el abandono o usurpación de bienes estatales no solo afecta el orden público, sino que revela deficiencias estructurales en la planificación territorial y en la administración del patrimonio público. En esta misma línea, Gordillo (2023) y Mendoza y Sauhing (2023) señalan que la debilidad normativa y la falta de formación del personal inciden directamente en la pérdida de control sobre los bienes públicos. De este modo, la evidencia recopilada destaca que el abandono estatal de sus inmuebles debe ser abordado desde principios constitucionales como el interés general y la responsabilidad institucional, promoviendo una gestión eficaz, inclusiva y legalmente coherente.

A lo largo de la doctrina jurídica, distintos autores han interpretado el abandono y la imprescriptibilidad de bienes estatales desde enfoques constitucionales, administrativos y patrimoniales. Para Correa y Carignano (2024), el respeto al patrimonio estatal debe armonizarse con los derechos ciudadanos, recomendando procesos de regularización que garanticen justicia y eficiencia pública. Por su parte, Dos Santos (2022) cuestiona la constitucionalidad de normas que declaran imprescriptibles los bienes de dominio privado

estatal, al considerar que afectan derechos adquiridos por prescripción. Ambos destacan la tensión entre el interés general y la propiedad privada legítimamente adquirida.

Desde una perspectiva urbana y comunitaria, Naranjo et al. (2019) y Rodríguez (2020) subrayan cómo el abandono de bienes estatales afecta negativamente a sectores patrimoniales y sociales, proponiendo una regeneración basada en la participación ciudadana y el reconocimiento del valor cultural. Morales (2020) señala que la ocupación ilegal de estos bienes compromete el derecho de propiedad y exige respuestas integrales que articulen legalidad, control institucional y desarrollo sostenible. Así, la doctrina coincide en que una adecuada gestión del abandono estatal debe respetar tanto la supremacía constitucional como las realidades socioeconómicas que rodean estos inmuebles.

La figura jurídica del abandono de bienes inmuebles estatales ha evolucionado desde una perspectiva centrada en la inalienabilidad del patrimonio público hacia un enfoque más dinámico que articula la gestión eficiente con el respeto al interés general. Inicialmente, se concebía que todo bien estatal debía permanecer protegido bajo la égida de la imprescriptibilidad (Vilcherrez, 2023), sin distinguir entre bienes de dominio público y privado. No obstante, esta visión ha sido cuestionada por su rigidez y falta de adecuación al principio de seguridad jurídica, como lo evidencian las críticas al marco legal que contraviene normas constitucionales en países como Perú (Sánchez, 2019). Estas tensiones han generado debates doctrinales que reivindican la necesidad de compatibilizar el interés estatal con los derechos adquiridos por particulares a través de la posesión prolongada y pacífica.

En tiempos recientes, la doctrina ha avanzado hacia una reinterpretación más flexible, donde se reconoce el valor de uso de los inmuebles abandonados frente al mero valor formal del dominio estatal (Camerin, 2018). Este giro implica incorporar estrategias de regeneración urbana con participación comunitaria (Rodríguez, 2020), orientadas a reactivar zonas degradadas mediante procesos inclusivos y sostenibles. Asimismo, se ha planteado la necesidad de revisar la normativa vigente para permitir una gestión estratégica que distinga entre bienes prescindibles y esenciales para el interés público (Núñez y Santamaría 2023). Así, se configura un nuevo paradigma de administración patrimonial que privilegia la eficiencia, la sostenibilidad y la cohesión social, replanteando el rol del Estado como gestor activo más que como mero custodio del patrimonio inmobiliario.

Dentro del análisis sobre el abandono de bienes inmuebles estatales, emergen diversas corrientes doctrinarias que permiten comprender los fundamentos teóricos detrás de la imprescriptibilidad y del derecho de propiedad. Una de ellas es la teoría patrimonialista del Estado, sostenida por autores como Santamaría y Núñez (2023), que plantea la necesidad de una gestión estratégica del patrimonio estatal bajo principios de eficiencia y transparencia. Desde una perspectiva crítica, Sánchez (2019) y Dos Santos (2022) cuestionan la imprescriptibilidad absoluta al señalar que esta puede vulnerar el derecho de propiedad legítimamente adquirido. Por otro lado, Basile (2020) defiende la intervención estatal frente al abandono como medio para proteger el patrimonio urbano y cultural.

Asimismo, corrientes funcionalistas como las propuestas por D'Alessio (2022) y Camerin (2018) destacan el valor de uso de los bienes estatales por encima de su valor económico, abogando por su reaprovechamiento social en contextos de planificación urbana y regeneración. Desde la perspectiva del derecho penal y administrativo, autores como Castro (2022) y Morales (2020) analizan cómo la ocupación informal o usurpación puede derivar en conflictos jurídicos, justificando medidas excepcionales de protección del dominio estatal. En contraste, Rodríguez (2020) y Gordillo (2023) defienden un enfoque garantista que equilibre la función social del bien con los derechos fundamentales, promoviendo marcos normativos adaptativos y participativos en la administración de estos recursos.

Entre los autores analizados, coinciden en varios puntos fundamentales Correa y Carignano (2024), Gordillo (2023), y Dalla y Ghilardi (2021) al considerar que la gestión de bienes inmuebles estatales debe orientarse al interés general y garantizar su preservación frente a la ocupación irregular o abandono. Además, Pimienta y Gaviria (2023) y Cevallos (2020) destacan la necesidad de fortalecer la institucionalidad y los sistemas de control en la administración pública. En todos ellos se identifica una preocupación común por la eficiencia administrativa, la seguridad jurídica y el respeto al patrimonio público como elementos esenciales de una gestión legítima y sostenible.

Por otro lado, se encuentran posiciones encontradas. Mientras que Dos Santos (2022) cuestiona la constitucionalidad de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal, por considerar que vulnera el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, Balladares y Vega (2015) defienden esa imprescriptibilidad bajo el principio del interés general. Asimismo, D'Alessio (2022) y Camerin (2018) discrepan sobre el destino del suelo público: el primero critica su privatización como herramienta de mercado, mientras que el segundo aboga por su reutilización participativa. Estas discrepancias reflejan un debate vivo entre la protección del patrimonio estatal y los derechos individuales en contextos de presión social y económica.

Marco jurídico de los bienes estatales abandonados

En el contexto jurídico ecuatoriano, el abandono de bienes inmuebles estatales revela una omisión institucional que vulnera los principios constitucionales del interés general y la responsabilidad estatal. La falta de planificación, control y uso eficiente de estos bienes afecta la gestión patrimonial pública, limitando su aprovechamiento en favor de la colectividad. Este fenómeno, regulado parcialmente por la Ley Orgánica de Bienes del Sector Público, requiere un marco normativo robusto que garantice su recuperación, conservación y adecuada administración conforme al derecho administrativo vigente.

El concepto de bienes estatales abandonados ha sido abordado desde múltiples perspectivas doctrinales. Naranjo et al. (2019) enfatizan cómo la inactividad estatal frente al deterioro del Centro Histórico de Quito ha generado un abandono funcional de bienes públicos, lo que exige una política integral de recuperación. De manera complementaria, Rodríguez (2020) señala la urgencia de preservar bienes culturales muebles frente a la omisión administrativa, lo que evidencia que el abandono no solo es físico, sino también jurídico y patrimonial. Por su parte, Cevallos (2020) plantea que la debilidad en el control institucional permite que estos bienes pierdan su utilidad social, afectando directamente el derecho a una buena administración pública.

Desde un enfoque más normativo y crítico, Queypo (2014) y Vilcherrez (2023) discuten la tensión entre la imprescriptibilidad de los bienes privados estatales y los derechos de propiedad. Ambos coinciden en que una regulación rígida sin control efectivo ni alternativas para ocupantes de buena fe perpetúa la informalidad y el abandono. Santamaría y Núñez (2023) por su parte, propone un modelo de gestión estratégica y eficiente para evitar que estos bienes queden fuera del circuito público. Finalmente, Camerin (2021) y D'Alessio (2022) coinciden en la necesidad de repensar la función social del suelo y de los inmuebles abandonados del Estado, priorizando el interés general sobre las presiones del mercado inmobiliario.

La figura del abandono de bienes inmuebles estatales ha experimentado una evolución doctrinal y normativa influida por la necesidad de proteger el patrimonio público y garantizar el interés general. La ausencia de regulación específica en ciertas etapas llevó a la ineficiencia y al deterioro de bienes, especialmente en núcleos urbanos como el Centro Histórico de Quito, donde la degradación fue identificada como alarmante por Naranjo et al. (2019). Asimismo, el estudio de Cedillo (2014) destacó la urgencia de aplicar criterios técnicos de eficiencia y transparencia en la gestión inmobiliaria pública, advirtiendo que su descuido implica riesgos estructurales y sociales para el desarrollo urbano.

Con el paso del tiempo, se ha producido un viraje hacia la consolidación de mecanismos de protección jurídica más estrictos, como la imprescriptibilidad de ciertos bienes estatales, aunque esta figura ha sido objeto de críticas por afectar el derecho de propiedad, según Vilcherrez (2023). En paralelo, estudios como el de Balladares y Vega (2015) han propuesto la necesidad de conciliar la defensa del patrimonio estatal con la regularización de ocupantes de buena fe, mediante políticas públicas equilibradas. En este marco, también se plantea la regeneración urbana de espacios abandonados desde enfoques comunitarios, como indica Rodríguez (2020), resaltando que el abandono no solo es un problema legal, sino también social, que requiere de una planificación estatal estratégica y participativa.

La problemática del abandono de bienes inmuebles estatales se aborda desde distintas corrientes doctrinarias que confluyen en la defensa del interés general, el respeto al derecho de propiedad y la eficiencia en la gestión pública. Una de las principales posturas es la necesidad de implementar mecanismos de control y regularización que permitan equilibrar la protección del patrimonio estatal con los derechos ciudadanos, como sostiene Correa y Carignano (2024). A su vez, autores como Gordillo (2023) critican la imprescriptibilidad de ciertos bienes estatales, al considerar que puede violar principios constitucionales cuando se extiende a bienes de dominio privado del Estado, proponiendo un control difuso judicial como garantía de protección de derechos.

Otra corriente relevante aboga por la regeneración y uso social de los inmuebles abandonados, resaltando el valor de la participación comunitaria y la sostenibilidad urbana. En esa línea, Naranjo et al. (2019) señalan que el abandono de centros históricos representa una pérdida patrimonial y funcional del espacio urbano, lo cual debe revertirse mediante políticas integrales. Asimismo, Fuentes et al. (2023) y Vázquez (2013) destacan la importancia de la reutilización sostenible de espacios desocupados, incluyendo infraestructuras militares o ferroviarias, bajo principios de valor de uso, memoria histórica y cohesión social. Estas teorías abonan a un enfoque jurídico-constitucional que prioriza el interés colectivo, la identidad cultural y el desarrollo urbano equilibrado.

Diversos autores coinciden en la necesidad de fortalecer la gestión estatal sobre los bienes inmuebles abandonados, en especial aquellos de titularidad pública o patrimonial. Naranjo et al. (2019) destacan el deterioro urbano derivado del abandono en zonas históricas como Quito, mientras que Hernández (2015) subraya el potencial de regeneración mediante la participación comunitaria. En línea con esta visión, Santamaría y Núñez (2023) propone una gestión pública estratégica basada en eficiencia y transparencia. A su vez, Queypo (2014) resalta que la imprescriptibilidad debe equilibrarse con mecanismos de control y regularización que garanticen el respeto a derechos ciudadanos y el interés general.

No obstante, existen posturas críticas frente a la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Vilcherrez (2023) cuestiona su constitucionalidad por contradecir el principio de seguridad jurídica y el derecho a la propiedad, afirmando que los jueces deben aplicar control difuso para preservar los derechos adquiridos por prescripción. En contraste con Balladares y Vega (2015), quien defiende la medida con ajustes normativos, Vilcherrez promueve su inaplicabilidad judicial. Asimismo, Morales (2020) advierte que la usurpación de estos bienes también debe abordarse desde una perspectiva integral que incluya política pública y derecho penal, alejándose de una visión meramente punitiva o de control estatal absoluto.

La constitución y otras instituciones públicas que obliga al Estado a proteger y optimizar el patrimonio para el bienestar colectivo, y la responsabilidad estatal, que implica la obligación de gestionar eficientemente dichos bienes. En derecho administrativo, destacan los principios de legalidad, eficiencia y transparencia en la gestión pública. A nivel internacional, se reconocen estándares para la protección y recuperación de bienes públicos, enfatizando la sostenibilidad y la rendición de cuentas estatal.

Son fundamentales en la gestión y protección de los bienes inmuebles estatales, garantizando que el patrimonio público se preserve para el bienestar colectivo y evitando su abandono o apropiación indebida. Como señala Vilcherrez (2023), la imprescriptibilidad de los bienes estatales debe respetar la supremacía constitucional, defendiendo el derecho de propiedad y evitando contradicciones normativas. Además, el principio de buena fe objetiva en contratos públicos, destacado por Pimienta y Gaviria (2023), asegura la transparencia y eficiencia en la administración estatal, reforzando la responsabilidad del Estado frente a la comunidad.

Desde una perspectiva internacional, el derecho a un ambiente sano y la conservación del patrimonio cultural se alinean con normas de protección establecidas por tratados internacionales, reflejados en las recomendaciones de Arauz (2023) sobre la salvaguarda del patrimonio cultural mueble. La participación ciudadana y la transparencia, principios consagrados en estándares internacionales como los de la ONU, son esenciales para legitimar la gestión pública, como indica Nevado-Batalla (2021). Estos principios contribuyen a fortalecer la confianza social y promover un desarrollo sostenible, garantizando el respeto a los derechos fundamentales y la protección efectiva del patrimonio público.

Además, la regulación actual carece de mecanismos claros y actualizados para el control y gestión de bienes públicos, lo que incrementa riesgos de abandono y uso ineficiente. Fuentes et al. (2024) destaca que la falta de procesos estrictos y monitoreo en la administración estatal facilita litigios y dificulta la conservación del patrimonio. Este vacío normativo propicia un escenario donde la falta de control fortalece la informalidad y la apropiación irregular, sin sanciones efectivas que garanticen el interés general.

Por otra parte, la legislación relativa a la protección del patrimonio cultural revela contradicciones entre el marco penal y administrativo. Narváez (2020) señala la necesidad urgente de cerrar brechas legales que dejan desprotegidos bienes culturales no registrados oficialmente. Esta ambigüedad jurídica reduce la efectividad de la sanción y facilita el tráfico ilícito, evidenciando la falta de una regulación integral que garantice la defensa del patrimonio cultural como bien colectivo y derecho constitucional.

Los tratados internacionales sobre protección del patrimonio cultural, como la Convención de la UNESCO de 1972, son fundamentales para sustentar la imprescriptibilidad y conservación de bienes estatales. Esta perspectiva internacional refuerza la necesidad de salvaguardar bienes públicos, evitando su tráfico ilícito y garantizando su uso sostenible (Rodríguez, 2020). Además, estos instrumentos obligan a los Estados a implementar políticas integrales que fortalezcan la gestión pública y preserven la identidad cultural (D'Alessio, 2022).

En el marco de los principios generales del derecho, la buena fe objetiva se posiciona como un pilar esencial en la contratación estatal y protección de bienes públicos. Su correcta aplicación evita abusos y garantiza la transparencia administrativa. La gestión pública eficiente y el control riguroso de los recursos públicos son principios reiterados en investigaciones que abogan por la defensa del interés general y la legitimidad institucional.

Las fuentes comparadas permiten enriquecer el análisis del régimen jurídico aplicable a los bienes públicos en Ecuador, al revelar modelos normativos más estructurados y preventivos en otras jurisdicciones. En Argentina, por ejemplo, el marco legal de los bienes estatales no se limita a aspectos de titularidad y uso, sino que incorpora políticas activas de conservación, especialmente en el ámbito del patrimonio arquitectónico, a través de la creación de organismos interjurisdiccionales y la exigencia de informes técnicos periódicos para evitar su deterioro (Settecase, 2020). De forma complementaria, en México, el control externo ejercido por la Auditoría Superior de la Federación actúa como un mecanismo preventivo frente al abandono, al imponer deberes de transparencia, uso eficiente y rendición de cuentas sobre el patrimonio público. A ello se suma la experiencia de Colombia, donde la Contraloría General tiene facultades para ordenar medidas correctivas inmediatas cuando detecta bienes públicos en desuso o deterioro, fortaleciendo el principio de

responsabilidad institucional (Manríquez Paredes, 2020). Estos ejemplos permiten reflexionar sobre la necesidad de incorporar al ordenamiento jurídico ecuatoriano mecanismos más proactivos de control, coordinación interinstitucional y preservación, alineados con una gestión eficiente y sostenible del patrimonio estatal.

En el contexto ecuatoriano, la imprescriptibilidad de los bienes estatales también plantea desafíos importantes en cuanto a la armonización entre la tutela del patrimonio público y el respeto a los derechos de los ciudadanos. Correa y Carignano (2024) destacan que, en Ecuador, resulta indispensable implementar mecanismos administrativos eficientes para identificar, registrar y regularizar la situación de quienes ocupan inmuebles estatales de buena fe, con el fin de evitar tensiones sociales y optimizar la gestión del dominio público. No obstante, como advierte Vilcherrez (2023), la aplicación extensiva del principio de imprescriptibilidad incluso sobre bienes estatales no destinados a uso público podría vulnerar garantías constitucionales, como el derecho a la seguridad jurídica y al debido proceso, generando incertidumbre legal y posibles conflictos entre particulares y la administración.

El abandono y deterioro de espacios urbanos patrimoniales refleja la falta de políticas integrales. Naranjo et al. (2019) evidencian que la insuficiente intervención ha provocado degradación social y física, mientras que Hernández (2015) enfatizan la importancia de la participación comunitaria para una regeneración efectiva. La ausencia de planificación coordinada y la limitada capacitación técnica dificultan la conservación y revitalización, haciendo indispensable repensar estrategias basadas en inclusión y sostenibilidad.

El control eficiente de bienes públicos es fundamental para una gestión transparente y legítima. Cevallos (2020) destaca deficiencias en los sistemas de control que generan gastos improductivos y corrupción. Nevado-Batalla (2021) subraya que la integridad y la transparencia son claves para legitimar la administración pública y garantizar el interés general. Así, fortalecer mecanismos de auditoría, promover ética pública y asegurar participación ciudadana son elementos esenciales para un Estado eficiente y confiable

La Constitución de la República del Ecuador (2008) constituye la norma suprema del ordenamiento jurídico y establece los principios fundamentales para la administración pública. En su artículo 226, se dispone que las instituciones del Estado y sus servidores deben ejercer sus competencias con arreglo a los principios de legalidad, eficiencia, eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación. Asimismo, el artículo 284, numeral 2, establece como uno de los objetivos de la política económica del Estado la utilización racional, sostenible y eficiente de los recursos públicos. Estos mandatos constitucionales imponen una obligación directa a la administración pública para garantizar el adecuado uso, mantenimiento y protección de los bienes estatales, por lo que la falta de una política pública clara frente al abandono de bienes inmuebles puede ser interpretada como una vulneración al principio de responsabilidad estatal y al interés general (Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador, 2008).

Por su parte, la Ley Orgánica de Bienes del Sector Público (2010) regula el régimen jurídico aplicable a los bienes del Estado, incluyendo su administración, disposición y registro. En el artículo 15 de esta ley se establece la obligación de las entidades públicas de mantener un inventario actualizado de sus bienes, pero no se exige la implementación de sistemas digitales

obligatorios ni se contemplan sanciones por su incumplimiento. Del mismo modo, el Código Orgánico Administrativo (2017) en su artículo 227 determina la responsabilidad administrativa de los servidores públicos por los actos u omisiones en el ejercicio de sus funciones, aunque no detalla obligaciones específicas respecto a la gestión preventiva o correctiva de bienes públicos en abandono. Esta falta de articulación entre normas debilita la protección del patrimonio estatal, evidenciando la necesidad de un régimen normativo más

integral y operativo que garantice la eficiencia y responsabilidad en la administración de los bienes inmuebles estatales (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010; Asamblea Nacional del Ecuador, 2017).

Doctrina y jurisprudencia comparado

En el análisis doctrinal y jurisprudencial comparado, el abandono de bienes inmuebles estatales ha sido estudiado desde diferentes enfoques jurídicos en América Latina y Europa, revelando coincidencias sobre la necesidad de fortalecer el principio de responsabilidad estatal. Las investigaciones consultadas coinciden en que la inacción administrativa configura una omisión incompatible con el interés general. Además, la jurisprudencia comparada resalta la urgencia de mecanismos normativos que garanticen la preservación, uso eficiente y recuperación de dichos bienes en beneficio del patrimonio público.

El análisis doctrinal y jurisprudencial comparado respecto a la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles estatales ha sido objeto de divergentes interpretaciones. Autores como Vilcherrez (2023) sostienen que la ley que declara imprescriptibles los bienes privados del Estado vulnera principios constitucionales, afectando el derecho de propiedad. Similar postura mantiene Queypo (2014), quien propone mecanismos de control para preservar el interés general sin desconocer derechos adquiridos por prescripción. En cambio, Rodríguez (2020) destaca que la protección estatal sobre bienes culturales requiere una implementación efectiva, reflejando una visión patrimonial más integral. Estos enfoques reflejan tensiones entre seguridad jurídica, función social de la propiedad y supremacía del interés público.

En el ámbito jurisprudencial y doctrinal internacional, autores como Vázquez (2013) y D'Alessio (2022) resaltan cómo el abandono o uso estratégico del suelo estatal está condicionado por políticas urbanas e intereses económicos. Camerin prioriza la reutilización social y sostenible de bienes militares en desuso, mientras que D'Alessio documenta una tendencia hacia la privatización en contextos neoliberales, afectando la función redistributiva del Estado. A nivel local, Naranjo et al. (2019) y Hernández (2015) destacan que el abandono urbano refleja una falla institucional en la administración del dominio estatal. La doctrina comparada revela así una preocupación común: lograr un equilibrio entre gestión pública eficaz, participación ciudadana y conservación del patrimonio.

La figura jurídica del abandono de bienes inmuebles estatales ha experimentado una evolución significativa, especialmente a partir de la consolidación del Estado moderno y del reconocimiento del interés general como principio rector de la función pública. Desde una visión clásica centrada en la defensa patrimonial del Estado, se ha transitado hacia enfoques integradores que ponderan también los derechos individuales y el uso social del suelo. Así, autores como Dalla y Ghilardi (2021) proponen una gestión estratégica del patrimonio inmobiliario público basada en la eficiencia y la transparencia, mientras que Vázquez (2013) enfatiza el potencial urbano y social de los inmuebles abandonados, abogando por su reutilización con participación ciudadana y criterios sostenibles.

En el ámbito latinoamericano, la evolución doctrinal y jurisprudencial muestra una tensión constante entre la imprescriptibilidad del dominio estatal y los derechos adquiridos de buena fe, como lo argumenta Vilcherrez (2023), quien denuncia una colisión entre normas infraconstitucionales y derechos fundamentales. Por su parte, Blanco (2014) plantea la necesidad de mecanismos de regularización que permitan armonizar la defensa del patrimonio público con el derecho a la propiedad privada. Esta evolución revela un giro desde una visión rígida del dominio estatal hacia una interpretación más equilibrada, que reconoce la función social del bien público y la necesidad de políticas públicas inclusivas y sostenibles, como lo sostiene también D'Alessio (2022) al analizar el uso estratégico del suelo estatal.

Las principales corrientes doctrinales sobre el análisis de la imprescriptibilidad y gestión de bienes estatales reflejan una tensión entre la protección del patrimonio público y el respeto a derechos individuales. Correa y Carignano (2024) enfatiza la necesidad de mecanismos de control y regularización para equilibrar la protección estatal con los derechos de ocupantes de buena fe. Por otro lado, Vilcherrez (2023) señala una posible contradicción constitucional en la imprescriptibilidad de bienes privados estatales, destacando la supremacía del derecho de propiedad. Asimismo, Fernández Maroto (2021) y D'Alessio (2022) aportan perspectivas sobre la reutilización urbana y la gestión estratégica del suelo público, vinculando la sostenibilidad y la participación ciudadana como elementos esenciales en la gestión pública.

En el ámbito jurisprudencial y comparado, diversos autores subrayan desafíos legales y administrativos que inciden en la gestión eficiente del patrimonio estatal. Por ejemplo, Arauz (2023) y Morales (2020) analizan la protección del patrimonio cultural y la usurpación de bienes estatales, resaltando la importancia de políticas integrales y sanciones efectivas. Castillos (2022) y Cevallos (2020) examinan la necesidad de fortalecer controles internos en contratos estatales para evitar la corrupción y garantizar buena administración pública. Finalmente, investigaciones como las de Basile (2020) y Escobar (2020) ofrecen análisis comparativos que subrayan la importancia de reformas legales y participación ciudadana para una gestión pública más transparente y eficiente, adaptada a contextos nacionales e internacionales.

Entre los autores consultados, destacan coincidencias en la necesidad de fortalecer la gestión pública y protección de los bienes estatales, enfatizando un enfoque equilibrado entre la defensa del patrimonio estatal y el respeto a derechos ciudadanos. Por ejemplo, Blanco (2014) y D'Alessio (2022) coinciden en que la regularización y el control más estrictos permiten un manejo más eficiente y justo de los bienes públicos, integrando la participación comunitaria como factor clave. Asimismo, Basile (2020) y Rodríguez (2020) subrayan la importancia de políticas que protejan el patrimonio cultural, demandando una colaboración interinstitucional para preservar la identidad y evitar su deterioro.

En cambio, se observan discrepancias relevantes respecto a la constitucionalidad y el alcance del principio de imprescriptibilidad. Vilcherrez (2023) plantea que, en la Constitución peruana, al considerar que limita el derecho de propiedad adquirido por prescripción. Esta postura contrasta con la visión de Correa y Carignano (2024), quien acepta la imprescriptibilidad, pero aboga por mecanismos de monitoreo que equilibren intereses estatales y ciudadanos. También divergen Morales (2020) y Cevallos (2020) en torno al enfoque y efectividad del control institucional sobre bienes y contratos públicos, poniendo en evidencia debates doctrinales y prácticos sobre la responsabilidad estatal y la buena administración pública.

Responsabilidad estatal frente al abandono de bienes públicos

La responsabilidad estatal frente al abandono de bienes públicos se manifiesta como una obligación jurídica derivada de los principios constitucionales de interés general y eficiencia administrativa. El Estado, en su rol de garante del patrimonio colectivo, debe velar por la conservación, uso y aprovechamiento adecuado de sus bienes inmuebles. Su omisión en esta tarea configura una forma de responsabilidad por inacción u omisión administrativa, al generar un perjuicio directo al erario público y un incumplimiento de su deber de promover el bienestar común mediante una gestión patrimonial eficiente y transparente.

A lo largo del desarrollo doctrinario sobre la responsabilidad estatal frente al abandono de bienes públicos, diversos autores han coincidido en la necesidad de una gestión pública más eficiente, transparente y participativa. Según Naranjo et al. (2019), el abandono de inmuebles patrimoniales como el Centro Histórico de Quito refleja la ineficacia de políticas públicas desarticuladas. En una línea similar, Fernández Maroto (2021) advierte que la falta de coordinación institucional impide aprovechar las instalaciones militares abandonadas como oportunidades de regeneración urbana. Por su parte, Dalla y Ghilardi (2021) recalca la

urgencia de una administración estratégica del patrimonio inmobiliario público, basada en criterios técnicos y en defensa del interés general.

Desde una perspectiva normativa, Correa y Carignano (2024) sostiene que el Estado debe garantizar un equilibrio entre la imprescriptibilidad de sus bienes y los derechos fundamentales de los ciudadanos, aplicando controles rigurosos y mecanismos de regularización. Vilcherrez (2023), por otro lado, critica la inconstitucionalidad de ampliar dicha imprescriptibilidad a bienes de dominio privado, generando conflictos con la propiedad adquirida legítimamente. A ello se suma la mirada de Morales (2020), quien plantea que la usurpación de estos bienes se relaciona con fallas estructurales del Estado en su defensa patrimonial, lo cual refuerza la necesidad de una respuesta legal, social y económica integral frente al abandono.

A lo largo del tiempo, la responsabilidad estatal frente al abandono de bienes públicos ha evolucionado desde una visión patrimonialista del Estado hacia un enfoque más funcional y garantista del interés general. En esta línea, Cedillo (2014) propone una gestión estratégica del patrimonio público basada en la eficiencia y la transparencia, superando el tratamiento meramente contable de los bienes estatales. Por su parte, Chinchilla (2020) destaca la transformación normativa que busca vincular la expropiación y el uso de bienes públicos con fines sociales y ambientales, evidenciando un giro doctrinal hacia la funcionalización del dominio estatal. Además, Fernández Maroto (2021) expone cómo el abandono de instalaciones militares ha impulsado debates interdisciplinarios que posicionan al Estado como gestor activo de la ciudad, en lugar de mero propietario.

Este cambio de paradigma también ha sido impulsado por la presión social y la judicialización de la inacción estatal. Morales (2020) identifica la usurpación de bienes estatales como una consecuencia directa de la negligencia administrativa, subrayando la necesidad de políticas efectivas de defensa y recuperación. En un plano más normativo, Salazar Díaz (2019) critica la imprescriptibilidad de ciertos bienes estatales por vulnerar derechos adquiridos, señalando la importancia de ajustar la legislación a los principios constitucionales. Finalmente, Blanco (2014) proponen mecanismos de control y regularización para evitar conflictos innecesarios, reforzando la idea de una responsabilidad estatal proactiva y equilibrada entre el interés público y los derechos individuales.

En el marco doctrinario, una de las principales corrientes sobre la responsabilidad estatal frente al abandono de bienes públicos se basa en la noción de *interés general* y el deber de *buena administración*. Autores como Cevallos (2020) y Núñez y Santamaría (2023) proponen que la ineficiencia estatal en la gestión del patrimonio público compromete directamente la responsabilidad del Estado, al incumplir su función de garante del bien común. Correa y Carignano (2024) también enfatiza que, para evitar litigios por ocupación irregular y preservar los derechos de terceros, el Estado debe adoptar políticas de control y regularización de sus bienes. Esta corriente responsabiliza a la administración por omisiones que generan deterioro del patrimonio y pérdida de oportunidades de uso social y económico.

Por otro lado, existe una visión más crítica centrada en el conflicto entre la *imprescriptibilidad del dominio estatal* y el *derecho de propiedad individual*, destacada por autores como Salazar Díaz (2019) y Morales (2020). Esta postura sostiene que, cuando el Estado permite el abandono de bienes, abre la puerta a la informalidad, usurpaciones y vulneraciones a derechos adquiridos por prescripción adquisitiva. D'Alessio (2022) y Fernández Maroto (2021) abogan por una reinterpretación del rol estatal, en donde la tierra pública sea instrumento activo de planificación urbana y justicia social. Así, la responsabilidad estatal se configura no solo por inacción, sino por permitir que el abandono erosione el tejido urbano, el patrimonio cultural y el acceso equitativo al espacio público.

Autores como Cedillo (2014), Naranjo et al. (2019), y Camerin (2021) coinciden en que la responsabilidad estatal frente al abandono de bienes públicos exige una gestión estratégica basada en eficiencia, participación ciudadana y planificación urbana integral. Cedillo subraya

la necesidad de una administración transparente y eficiente del patrimonio público; Naranjo evidencia el fracaso de intervenciones en zonas históricas como Quito; mientras que Camerin promueve la reutilización sostenible de infraestructuras abandonadas, destacando el rol del Estado como garante del interés general y preservador del patrimonio urbano.

En contraste, Vilcherrez (2023) discrepa al enfatizar que ciertas normas estatales, como la imprescriptibilidad de bienes privados, vulneran derechos fundamentales, proponiendo el control difuso como límite a la acción estatal. Similar crítica se halla en Castro (2022), quien alerta sobre la ilicitud contractual en el ámbito público como reflejo de una administración ineficiente y riesgosa. En cambio, Rodríguez (2020) y Gordillo (2023) plantean una visión más conciliadora, sugiriendo que con un marco normativo claro y políticas culturales sostenibles es posible equilibrar el resguardo patrimonial con el desarrollo ciudadano.

DISCUSIÓN

El abandono de bienes inmuebles estatales en Ecuador se presenta como una vulneración directa a los principios constitucionales del interés general y de la responsabilidad estatal, establecidos en la Constitución de 2008. El artículo 30 consagra que "la propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará. Los artículos 66 y 321 reconocen las diferentes formas de propiedad, incluyendo la estatal, y establecen expresamente su función social y ambiental. La omisión en la conservación, mantenimiento o aprovechamiento funcional de los bienes públicos no solo compromete la materialización de estos preceptos, sino que evidencia una actuación estatal que descuida su deber de garantizar el acceso equitativo a la riqueza y al desarrollo. Al quedar inactivos, los inmuebles estatales pierden su finalidad social y se convierten en espacios susceptibles de deterioro que impactan negativamente en la calidad de vida ciudadana, particularmente en sectores económicamente vulnerables, erosionando la imagen del Estado como garante del bienestar colectivo.

Desde la perspectiva del derecho administrativo, la responsabilidad del Estado ecuatoriano es de carácter objetiva y reparadora, fundada en la obligación de indemnizar por la prestación deficiente de servicios públicos o acciones que perjudiquen derechos. El abandono de bienes inmuebles públicos constituye un ejemplo palpable de omisión administrativa que genera daño patrimonial y social, lo que obliga al Estado no solo a asumir perjuicios económicos, sino también a responder frente a la ciudadanía. Como se ha manifestado en anteriores pronunciamientos de la Contraloría General y en procesos administrativos internos, la falta de controles y sanciones consolida un escenario de impunidad y descuido institucional. Este cuadro desemboca en una clara violación al principio de legalidad y seguridad jurídica, pues los inmuebles estatales no pueden quedar en indefinición jurídica ni en abandono técnico sin que medie responsabilidad pública, lo que contradice el deber constitucional de eficiencia administrativa y transparencia en la gestión de bienes públicos.

A pesar de la existencia de cuerpos normativos como la Ley Orgánica de Bienes del Sector Público, la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y el Código Orgánico Administrativo, el ordenamiento jurídico ecuatoriano presenta vacíos importantes en cuanto a la prevención y gestión del abandono de bienes inmuebles estatales. La normativa vigente se enfoca principalmente en la clasificación, inventario y disposición de los bienes, pero omite el desarrollo de mecanismos preventivos sólidos, plazos perentorios para la actualización de inventarios y sanciones automáticas ante la inacción institucional. Por ejemplo, el artículo 15 de la LOSBSP impone la obligación de llevar inventarios, pero no exige su digitalización ni establece consecuencias jurídicas ante su omisión. De igual manera, la legislación carece de una herramienta legal que promueva la coordinación interinstitucional vinculante, ni de una política pública de remediación frente al abandono. Esta dispersión normativa debilita la operatividad del principio de responsabilidad estatal consagrado en la Constitución, al no garantizar un sistema eficaz de vigilancia, recuperación

y reutilización de los bienes públicos. Por ello, se hace necesaria una reforma legislativa que incorpore una gobernanza activa del patrimonio estatal, tal como se propone en este trabajo.

Para responder a este desafío, es necesario adoptar una visión multidimensional que integre principios de gobernanza participativa, planificación urbana y sostenibilidad patrimonial. La regulación debe incorporar mecanismos de consulta ciudadana, tal como lo propone la doctrina, fusionando el principio de función social con un enfoque de gestión patrimonial activo. Esto implica la creación de unidades técnicas interinstitucionales que gestionen, recuperen y reutilicen inmuebles estatales dentro de marcos de transparencia, rendición de cuentas y control social: inventarios digitales actualizados, auditorías obligatorias, sanciones a la omisión y un régimen de regularización para ocupantes de buena fe. Adicionalmente, los principios de eficiencia administrativa y del interés general se consolidarían mediante políticas integrales que promuevan la reconversión de espacios públicos para fines educativos, sanitarios o habitacionales. Una entidad coordinadora, supervisada por la Contraloría y con participación de organizaciones comunitarias, permitiría asegurar que los bienes inmuebles estatales cumplan su propósito constitucional, devuelvan valor social y patrimonial, y refuercen la legitimidad institucional del Estado frente a la ciudadanía.

CONCLUSIÓN

Los principales hallazgos de este estudio demuestran que el abandono de bienes inmuebles estatales constituye una transgresión directa a los principios constitucionales de interés general y responsabilidad estatal. Se evidenció la existencia de omisiones administrativas, debilidades en el marco normativo y deficiencias en los mecanismos de control sobre estos activos públicos. En consecuencia, se plantea la necesidad urgente de implementar sistemas de control institucional más rigurosos, respaldados por herramientas jurídicas efectivas que permitan su recuperación y adecuada gestión. El estudio concluye enfatizando la importancia de promover una administración pública que garantice el manejo eficiente, socialmente orientado y alineado con los mandatos constitucionales de los bienes estatales.

Los funcionarios públicos que incurren en omisiones frente a estos bienes no solo vulneran la ley, sino que traicionan el compromiso ético con la ciudadanía, esta investigación permite concluir que a descuido en la administración de bienes públicos debe dejar de percibirse como una simple falta administrativa. Por el contrario, representa una forma grave de afectación al patrimonio estatal, que exige sanciones ejemplares, parra todas las personas que estén en esto puestos claves, el abandono de bienes públicos no es un hecho casual es producto de decisiones de las autoridades específicas que deben rendir cuentas por su gestión.

Los resultados de este estudio deben servir como advertencia a todos los funcionarios del Estado, que administrar el patrimonio público es una función de alta responsabilidad, cuya inobservancia no puede continuar siendo tolerada ante la gravedad de las consecuencias sociales y económicas derivadas del abandono de inmuebles estatales, se hace imprescindible que el sistema jurídico ecuatoriano contemple mecanismos claros y eficaces de responsabilidad administrativa, para quienes, por acción u omisión, contribuyen a esta problemática.

En definitiva, es imperativo que los funcionarios públicos comprendan que el servicio al Estado no se limita al cumplimiento formal de tareas, sino que implica una lealtad activa a los principios constitucionales. La inacción frente al deterioro del patrimonio estatal equivale a vulnerar derechos colectivos y frustrar oportunidades de desarrollo. Servir al Estado exige compromiso, transparencia y resultados tangibles para el bien común.

LIMITACIONES DEL ESTUDIO

Este estudio se enfoca en el análisis jurídico-constitucional del abandono de bienes inmuebles estatales, sin abordar de forma exhaustiva los factores económicos o sociopolíticos que inciden en esta problemática. La investigación se limita al marco normativo y jurisprudencial del Ecuador, lo que impide una comparación detallada con otros contextos internacionales o la consideración de aspectos logísticos como la falta de presupuesto o personal en las entidades públicas. De igual manera, los hallazgos se basan en la información disponible hasta la fecha de la investigación, sin considerar futuras reformas legislativas que puedan modificar la situación.

ESTUDIOS FUTUROS

Las conclusiones de esta investigación abren el camino para futuras líneas de estudio que podrían complementar el análisis de la gestión de bienes estatales. Se sugiere explorar las implicaciones de la digitalización de los procesos de control para agilizar la recuperación de estos activos. Asimismo, se podría realizar un estudio comparativo del marco legal y los procedimientos de control en Ecuador con los de otros países de la región. Finalmente, un estudio empírico detallado sobre la percepción de la ciudadanía respecto a la ineficiencia en la gestión de estos bienes, a través de encuestas, podría ofrecer datos valiosos para la formulación de políticas públicas.

RECONOCIMIENTO

El autor expresa su más profundo agradecimiento a los docentes de la maestría en Derecho de la Universidad Bolivariana del Ecuador, por su invaluable guía y experiencia, que fueron pilares fundamentales en la conceptualización y desarrollo de esta investigación. Se agradece, de manera especial, a los especialistas en derecho administrativo, cuya orientación y conocimiento permitieron un análisis riguroso de la problemática jurídica. Su dedicación y compromiso con la formación académica son una fuente de inspiración constante.

CONTRIBUCIÓN DE LOS COAUTORES

José Ángel Silva-Cadena: Participó activamente en la conceptualización de la problemática del abandono de los bienes estatales. Su contribución fue fundamental en la recopilación y análisis de la normativa aplicable, así como en la estructuración del marco teórico. Aportó significativamente en la redacción de las secciones relacionadas con la vulneración de los principios constitucionales y la necesidad de optimizar la gestión de estos activos.

Alexandra Anabel Jaramillo-León: Colaboró en la definición del problema de investigación y en la justificación del estudio. Fue responsable de la revisión y consolidación de la bibliografía, especialmente en lo referente a la jurisprudencia y la doctrina sobre la gestión patrimonial pública. Su aporte fue crucial en el análisis del impacto que el abandono de bienes tiene en la confianza pública y en la propuesta de los objetivos del estudio.

REFERENCIAS

Arauz de Robles Claver, Á. (2023). La transparencia en los órganos constitucionales: análisis y eficacia de los diez años de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. *Trabajo de investigación Derecho Constitucional Universidad Pontificia Comillas*.
<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/70683/TFG%20-%20Arauz%20de%20Robles%20Claver%2C%20Alvaro.pdf?sequence=1>

Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial No. 449.

https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/documents/old/constitucion_de_bolsillo.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Ley Orgánica de Bienes del Sector Público*. Registro Oficial Suplemento No. 395. <https://www.registroficial.gob.ec>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2017). *Código Orgánico Administrativo*. Registro Oficial Suplemento No. 31 https://www.funcionjudicial.gob.ec/pdf/normativa/codigo_organico_administrativo.pdf

Balladares Llontop, F. I., & Vega Costa, J. D. (2015). La problemática de la imprescriptibilidad en los bienes inmuebles de dominio privado del estado regulados en la ley 29618. [Tesis de grado. Universidad Señor del Sipán. Perú]. Url: <https://hdl.handle.net/20.500.12802/175>.

Basile, S. D. (2020). Régimen de protección y conservación del patrimonio arquitectónico en la República Argentina. criterios de tutela en la ciudad autónoma de Buenos Aires. *Devenir*, 7(14), 131-154. http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S2616-49492020000200131&script=sci_abstract

Blanco Higuera, A. L. (2014). La imprescriptibilidad de los bienes comunales: su trascendencia para la conservación de la propiedad forestal pública. *Revista jurídica de Castilla y León*, N°. 32, 2014, 37 págs.

Camerin, F. (2018). La gestión de las instalaciones militares abandonadas. Dificultades y oportunidades en Italia. *Bitacora Urbano Territorial*, 28(1), 159-169.

Camerin, F. (2021). Asuntos y debates en torno a las instalaciones militares en abandono. *Una Reseña En Perspectiva Internacional*. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/47332>

Castro Espinel, N. (2022). Régimen jurídico de las nulidades absolutas por causa y objeto ilícito en los contratos estatales: especial referencia al supuesto de responsabilidad de los contratistas del estado. *Trabajo de Grado Universidad Externado de Colombia*. <https://bdigital.uexternado.edu.co/entities/publication/635cc38d-6980-4061-ac61-6a933f9b11f7>

Cedillo Conde, J. L. (2014). La gestión de los bienes inmuebles de titularidad pública: una concepción disciplinar. *Tesis Doctoral Universidad Nacional de Educación a Distancia (España)* <https://e-spacio.uned.es/entities/publication/b835e118-3775-4c5e-be61-138c0ef3fd75>

Cevallos Cevallos, L. G. (2020). El control interno y externo a los contratos de obra, el uso eficiente de los recursos públicos y su incidencia en el derecho a una buena administración (*Master's thesis, Quito, EC: Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador*). <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/7275>

Chinchilla Peinado, J. A. (2020). Bienes públicos y expropiación forzosa. *Anuario de Derecho Municipal*, (14), 435-458.

Correa Fuentes, A., & Carignano Navea, L. C. D. R. (2024). Problemática entre la imprescriptibilidad de los bienes privados del Estado y el derecho de propiedad. [Trabajo de grado, Universidad Peruana De Ciencias Aplicadas. Perú]. URI: <http://hdl.handle.net/10757/683546>

D'Alessio, F. (2022). Las políticas públicas de movilización y apropiación de suelo público vacante: Un análisis de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entre 2012

- y 2019. *Tesis Posgrado de la Universidad Nacional de San Martín (UNSAM)*
https://ri.unsam.edu.ar/bitstream/123456789/1982/1/TMAG_EIDAES_2022_DF.pdf
- Dalla Torre, J., & Ghilardi, M. (2021). Espacios urbanos de frontera e integración social: un abordaje a través del espacio público. *Estudios demográficos y urbanos*, 36(3), 963-999.
- Dos Santos, C. A. (2022). Licitaciones sostenibles en la Administración Pública del Estado de Pernambuco. [Tesis de doctor. Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales. Buenos Aires, Argentina]. Url: https://dspace.uces.edu.ar/jspui/bitstream/123456789/6691/3/Licitaciones_dos-Santos.pdf
- Escobar Pérez, G. (2020). Análisis histórico y jurídico del control externo de la administración pública en México, Colombia y Ecuador. *Revista Del Posgrado En Derecho De La UNAM*, (12), 35. <https://doi.org/10.22201/fder.26831783e.2020.12.141>
- Espinoza Freire, EE (2020). Búsqueda de información científica en bases de datos académicas. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 3(1), 31-35.
- Espinoza Freire, EE (2020). La investigación cualitativa: una herramienta ética en el campo pedagógico. *Conrado*, 16(75), 103-110.
- Espinoza-Freire, EE (2022). Ética en la investigación científica. *Revista Mexicana de Investigación e Intervención Educativa*, 1(2), 35-43.
- Fernández Maroto, M. (2021). Los procesos de reconversión de instalaciones militares, entre la dotación y la especulación: el caso de Valladolid, España (1980-2010).
- Fuentes Pérez, E., Núñez Torres, S., & Mena Freire, J. (2023). Regeneración de espacios urbanos en desuso desde la perspectiva comunitaria. *Cuadernos del Centro de Estudios de Diseño y Comunicación*, 26(180).
- Gordillo Ramos, A. E. (2023). Impacto de la pandemia en las políticas públicas del sector cultural. (*Master's thesis, Pontificia Universidad Católica del Ecuador*). <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/be042604-06c1-4810-be62-33638417ef6e/content>
- Hernández Araque, M. J. (2015). Diseño de espacios urbanos desde el imaginario y la participación del ciudadano. *Revista de urbanismo*, (32), 87-101.
- Manríquez Paredes, M. A. (2020). Conflictos de competencia e interpretación en materia público-administrativa entre los tribunales superiores de justicia y la contraloría general de la república. DOI: <https://doi.org/10.57211/revista.v13i13.227>
- Mendoza Ochoa, G. G., & Sauhing Bajaña, H. E. (2023). La Constatación de los Bienes Físicos y su Influencia en los Inventarios Institucionales en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces 2022. (*Master's thesis, BABAHOYO: UTB, 2023*). <https://dspace.utb.edu.ec/handle/49000/14674>
- Morales Cerna, Y. L. (2020). Delito de usurpación sobre dominio estatal en la adquisición del derecho de propiedad. *Tesis de Grado Universidad cesar Vallejo*
<https://core.ac.uk/download/pdf/388566964.pdf>
- Naranjo Serrano, M., Trujillo Rodríguez, R., & Velástegui Ricaurte, N. (2020, May). Núcleos urbanos consolidados en proceso de abandono. El caso del Centro Histórico de Quito. In *III Congreso Internacional ISUF-H. CIUDAD COMPACTA VS. CIUDAD DIFUSA* (No. 20-05-2020, pp. 221-230). Editorial Universitat Politècnica de València. <https://core.ac.uk/download/pdf/323317475.pdf>

- Narváez Sampedro, E. A. (2020). Proyecto de reforma al artículo 237 del Código Orgánico Integral Penal para garantizar el derecho real sobre los bienes del patrimonio cultural. (*Bachelor's thesis*).
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/12512>
- Nevado-Batalla Moreno, P. T. (2021). Adopción y control de decisiones públicas: integridad y legitimación institucional por el acierto. Uri:
<http://hdl.handle.net/10366/155065>
- Núñez Torres, S. H., & Santamaría Aguirre, J. L. (2023). Usos y desusos del espacio público: Consecuencias de una estética civilizatoria. *Revista: Módulo Arquitectura CUC*, 30.
- Pimienta Redondo, O. M., & Gaviria Montoya, A. B. (2023). Principio de Buena Fe Objetiva en los Contratos Estatales de Obra. [Tesis de grado, Universidad Libre de Colombia].
<https://core.ac.uk/download/pdf/572375852.pdf>
- Queypo Julca, A. J. G. (2014). Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la constitución de 1993. [Tesis de grado, Universidad Atenor Orrego. Perú]. Uri: <https://hdl.handle.net/20.500.12759/399>
- Rodríguez Ayud, R. C. (2020). Los bienes culturales de naturaleza mobiliaria. *Estatuto jurídico*. <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/21574>
- Salazar Díaz, L. F. (2019). ¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble?. [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Perú]. Uri: <http://hdl.handle.net/20.500.12423/2306>
- Sánchez Montenegro, C. E. (2019). Imprescriptibilidad de bienes de dominio privado del Estado. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú]. Uri: <http://hdl.handle.net/20.500.12423/2534>
- Santamaría Aguirre, J. H., & Núñez Torres, S. H. (2023). Usos y desusos del espacio público: Consecuencias de una estética civilizatoria. *Módulo Arquitectura - CUC*, 30, 257–280. <https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.30.1.2023.10>
- Vázquez, L. B. (2013). La huella colonial española en Ifni (Marruecos). Ruina y abandono del patrimonio arquitectónico militar. *Revista Universitaria de Historia Militar*, 2(3), 94-118.
- Vilcherrez Vilela, D. (2023). Análisis de la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del estado. *TecnoHumanismo*, 3(3), 242-272.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9862419>