POLÍTICAS PÚBLICAS DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS Y SU EFECTO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN QUEVEDO

Álvaro Ernesto Ríos Cedeño
Ramiro Remigio Gaibor Fernández

UTEQ
UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO
2022

POLÍTICAS PÚBLICAS DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS Y SU EFECTO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN QUEVEDO

Publicado por: Universidad Técnica Estatal de Quevedo.
Dir. Av. Quito km 1½ vía a Santo Domingo de los Tsáchilas, Quevedo, Ecuador. www.uteq.edu.ec.

Derechos reservados: © Universidad Técnica Estatal de Quevedo, Ecuador 2022. Dirección de Investigación Ciencia y Tecnología (DICYT). Se autoriza la reproducción de esta publicación con fines educativos y otros que no sean comerciales sin permiso escrito previo detentar el derecho de autor, mencionando la cita.

Cita del libro: Ríos A. y Gaibor R. 2022. Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo. Ecuador. 100 pp.

Revisión de Pares Externos: Richard Héctor León Betancourt
Magister en Gestión Ambiental
Universidad Técnica Luis Vargas Torres de Esmeraldas

Tito Eric Arce Olivo
Magister en Desarrollo Humano y Comunitario
Universidad Técnica Luis Vargas Torres de Esmeraldas

Diseño y Diagramación: Ing. J. Bladimir Mora Macías
Diseñador Gráfico y Multimedia.

Primera Edición: Quevedo, Septiembre del 2022.

ISBN: 978-9978-371-43-5

PRESENTACIÓN :

El Comité Editorial de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo (UTEQ) es la unidad encargada de promover, gestionar y administrar el conocimiento resultante de las actividades de investigación científica, la docencia y la vinculación de docentes y estudiantes. Dentro del procedimiento para el reconocimiento al profesorado y estudiantado de la UTEQ se contempla la publicación como libros de Tesis de grado y posgrado que se distingan por su innovación, metodología, rigor técnico o impacto social.

La tesis presentada en opción al grado de Magister en Desarrollo Local del Abg. Álvaro Ernesto Ríos Cedeño, obtenido en la "Universidad Técnica Estatal de Quevedo", atiende a la normativa existente para ser publicado como libro y por ello el Comité Editorial de la UTEQ aprueba la visibilidad y acceso a la comunidad académica, científica y sociedad en general.

POLÍTICAS PÚBLICAS DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS Y SU EFECTO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CANTÓN QUEVEDO

AUTORES:

Álvaro Ernesto Ríos Cedeño
Ramiro Remigio Gaibor Fernández

PRÓLOGO

El Ecuador al ser un Estado Constitucional de Derechos y Justicia y como tal la Constitución de la República en su artículo 66 numeral 4 se reconoce y garantiza el Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación y así proteger los derechos de las personas, una vivienda digna, un habitas seguro y políticas de acceso a la vivienda.

El Concejo Municipal como órgano legislativo seccional descentralizado, podrá dar soluciones a los problemas y requerimientos jurídicos de la comunidad, debido que es un problema del diario vivir ya que los propietarios de los predios urbanos que no tienen escritura pública no tienen un medio para poder legalizar sus propiedades, y esto acarrea un problema mayor, ya que al no poseer títulos de propiedad no pueden acceder a créditos, servicios básicos como luz eléctrica, agua potable, tampoco pueden realizar trámites en las instituciones públicas.

Los Gobiernos autónomos descentralizados municipales planifican el desarrollo del cantón, procurando siempre satisfacer las necesidades de la colectividad, tienen autonomía en el uso de sus funciones y facultades legislativas pudiendo dictar ordenanzas, crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras. Con base a la premisa anterior, la presente investigación titulada: "Establecer las políticas públicas de legalización de tierras en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo", ayuda a la identificación de características principales y factores que influyen en la aplicabilidad y percepción de los habitantes sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón en estudio, a fin de consolidar información base para la toma de decisiones a futuro, en miras de un mejoramiento de la calidad de vida de los quevedeños.

Abg. Darwin Gabriel Haz Alcazar
C.I.: 1205843103
Especialista de la Unidad de Legalización de Tierras GAD Municipal de Quevedo

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo establecer las políticas públicas de legalización de tierras en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo. El estudio se desarrolló en el cantón Quevedo de la provincia de Los Ríos. Se extrajo una muestra significativa de la población total del cantón Quevedo, determinando un total de 384 habitantes, a quienes se aplicó la encuesta con preguntas cerradas mediante la herramienta Google Forms. Los resultados obtenidos muestran que la ciudadanía tiene una buena percepción sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, ya que se dan algunas facilidades y prioridades a las personas que las necesitan para la correcta ejecución de sus trámites de titulación de predios, por lo que expresaron un alto grado de satisfacción con las mencionadas políticas. El Derecho a la propiedad influye significativamente en las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, por lo que se han implementado progresivamente con a la finalidad de mejorar el proceso de legalización de predios, iniciando con orientaciones necesarias a la ciudadanía, de manera que éstos dan realce al aporte de las políticas públicas al mencionado derecho considerado en la Constitución de la República del Ecuador vigente. Las estrategias descritas en la presente investigación están enfocadas en dar solución a las principales limitantes identificadas de acuerdo al testimonio de la ciudadanía, por lo que se pretende que sean efectivas en la mejora situación ya que fueron propuesta inicialmente por la misma población.

SUMMARY

The present investigation had as objective to establish the public policies of land legalization in the right of private property in the Quevedo canton. The study was developed in the Quevedo canton of the province of Los Ríos. A significant sample of the total population of the Quevedo canton was extracted, determining a total of 384 inhabitants, to whom the survey was applied with closed questions using the Google Forms tool. The results obtained show that citizens have a good perception of public land legalization policies in the Quevedo canton, since some facilities and priorities are given to people who need them for the correct execution of their property titling procedures. therefore, they expressed a high degree of satisfaction with the aforementioned policies. The right to property significantly influences the public policies for land legalization in the Quevedo canton, which is why they have been implemented progressively with the aim of improving the process of legalizing land, starting with the necessary guidelines for citizens, in a way that that these enhance the contribution of public policies to the aforementioned right considered in the current Constitution of the Republic of Ecuador. The strategies described in this research are focused on solving the main limitations identified according to the testimony of citizens, so they are intended to be effective in improving the situation since they were initially proposed by the population itself.

ÍNDICE GENERAL

PORTADA.....i
PRÓLOGO.....vii
RESUMEN.....viii
SUMMARY.....ix
ÍNDICE GENERAL.....x
ÍNDICE DE TABLAS.....xiii
ÍNDICE DE ANEXOS.....xv
INTRODUCCIÓN.....1

CAPÍTULO I. MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN.....2
1.1. Contextualización y ubicación de la problemática.....3
1.2. Situación actual de la problemática.....3
1.3. Problema de investigación.....4
1.3.1. Problema general.....4
1.3.2. Problemas derivados.....4
1.4. Delimitación del problema.....5
1.5. Objetivos.....5
1.6.1. Objetivo general.....5
1.6.2. Objetivos específicos.....5
1.6. Justificación.....5

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN.....7
2.1. Fundamentación conceptual.....8
2.1.1. Propiedad.....8
2.1.2. Propiedad privada.....8
2.1.3. Titulación de predios.....9
2.1.4. Tenencia de tierras.....10
2.1.5. Ordenamiento territorial.....10
2.1.6. Políticas públicas.....11
2.2. Fundamentación teórica.....12
2.2.1. Elementos integrantes del derecho de propiedad.....12
2.2.2. Los asentamientos humanos en el ordenamiento territorial.13
2.2.3. Componentes de las políticas públicas.....15

2.2.4. Las políticas públicas de vivienda y la expansión urbana.....16
2.3. Fundamentación legal.....17
2.3.1. Formas de propiedad en la Constitución ecuatoriana.....17
2.3.2. Propiedad pública y estatal.....19
2.3.3. Propiedad privada.....20
2.3.4. Propiedad comunitaria.....22
2.3.5. Propiedad asociativa, cooperativa y mixta.....25

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....27
3.1. Tipo de investigación.....28
3.2. Métodos de investigación.....28
3.3. Construcción metodológica del objeto de investigación.....28
3.3.1. Variables en estudio.....28
3.3.2. Población y muestra.....29
3.3.3. Técnicas de investigación.....29
3.3.4. Instrumentos de la investigación.....30
3.4. Elaboración del marco teórico.....30
3.5. Recolección de la Información.....30
3.5.1. Fuentes de recopilación de la información.....30
3.6. Procesamiento y análisis.....31

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....32
4.1. Resultados.....33
4.1.1. Percepción de la ciudadanía sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....33
4.1.1.1. Género de los habitantes.....33
4.1.1.2. Edad de los habitantes.....33
4.1.1.3. Nivel de educación de los habitantes.....34
4.1.1.4. Estado civil de los habitantes.....35
4.1.1.5. Zona de residencia de los habitantes.....35
4.1.1.6. Consideración sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....36
4.1.1.7. Estado de legalización de los predios.....37
4.1.1.8. Cumplimiento del trámite de legalización.....37
4.1.1.9. Tiempo de espera para la legalización.....38

4.1.1.10. Satisfacción sobre las políticas públicas de legalización de tierras.....39
4.1.1.11. Continuidad de los trámites ante la presencia de dificultad o falta de documentos para la legalización de tierras.....39
4.1.2. Influencia del derecho a la propiedad en el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....40
4.1.2.1. Recibimiento de información impresa sobre la legalización de tierras.....40
4.1.2.2. Contribución de la legalización de tierras al Derecho a la Propiedad.....41
4.1.2.3. Existencia de prioridad a personas con capacidades especiales en el proceso de legalización de tierras.....42
4.1.2.4. Orientación por parte de los servidores públicos en el proceso de legalización de tierras.....43
4.1.3. Estrategias para la solución de los problemas más comunes de la ciudadanía en el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....44
4.1.3.1. Identificación de las principales necesidades de la ciudadanía en cuanto al proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....44
4.1.3.2. Guía sobre el protocolo de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....49
4.1.3.3. Implementación de la recepción de la documentación en línea.....56
4.1.3.4. Descuentos a la ciudadanía.....56
4.2. Discusión.....57

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....62
5.1. Conclusiones.....63
5.2. Recomendaciones.....64

Referencias Bibliográficas.....65
Anexos.....75

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla **Pág.**
Tabla 1. Género de las personas encuestadas en el cantón Quevedo.....33
Tabla 2. Rango de edad de las personas encuestadas en el cantón Quevedo.....34
Tabla 3. N ivel de educación de las personas encuestadas en el cantón Quevedo.34
Tabla 4. Estado civil de las personas encuestadas en el cantón Quevedo.....35
Tabla 5. Zona de residencia de las personas encuestadas en el cantón Quevedo..36
Tabla 6. Consideración de los habitantes sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....36
Tabla 7. Estado de legalización de los predios de las personas encuestadas en el cantón Quevedo.....37
Tabla 8. Ocurrencia del cumplimiento de 100% del trámite de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....38
Tabla 9. Tiempo de espera para la legalización de tierras en el cantón Quevedo....38
Tabla 10. Satisfacción con las políticas públicas de legalización de tierras por parte de habitantes del cantón Quevedo.....39
Tabla 11. Continuidad de los trámites por parte de los habitantes cuando se le presenta dificultad o le han faltado documentos para la legalización de tierra....40
Tabla 12. Entrega de información impresa sobre el proceso de legalización de tierras por parte de los funcionarios públicos.....41
Tabla 13. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo en que, al legalizar sus predios, el Estado está garantizando su Derecho a la Propiedad.....42
Tabla 14. Consideración en que el GAD Municipal del cantón Quevedo brinda prioridad a personas con capacidades especiales o enfermedades catastróficas cuando realizan los trámites de legalización de tierras.....42
Tabla 15. Orientación por parte de los servidores públicos de la información sobre la documentación y procesos a seguir para legalizar tierras en el cantón Quevedo.....43
Tabla 16. Conocimiento de los habitantes de Quevedo sobre el proceso de legalización de tierra en el cantón.....44
Tabla 17. Problemas más comunes de los habitantes para la legalización de tierras en el cantón Quevedo.....45
Tabla 18. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo sobre el costo por metro cuadrado definido por el GAD de Quevedo para la legalización de tierras.....46

Tabla 19. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo sobre el tiempo que tarda el proceso de legalización de tierras.....46
Tabla 20. Consideración de los habitantes de Quevedo en que se debería mejorar las políticas públicas de legalización de tierra en el cantón.....47
Tabla 21. Alternativas que se deben considerar para el mejoramiento del proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo según sus habitantes....48
Tabla 22. Consideración en que el GAD Municipal del cantón Quevedo capacite sobre el proceso de legalización de tierras.....48

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo **Pág.**

1. Formulario utilizado para la aplicación de la encuesta.....77
2. Entrega de títulos de propiedad a los ciudadanos por parte del GAD Municipal del cantón Quevedo.....83
3. Recorrido por zonas con habitantes en proceso de legalización de tierras..83
4. Socialización sobre el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.84
5. Recepción de documentos en la unidad de legalización de tierras del GAD Municipal del cantón Quevedo.....84
6. Revisión de la documentación para la legalización de tierras por parte del GAD Municipal del cantón Quevedo.....85
7. Exposición de los habitantes sobre los principales problemas que tienen para legalizar sus terrenos.....85
8. Indagación a la ciudadanía sobre su percepción sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo.....86
9. Documentación lista para ser tramitada y proceder a la legalización de tierras.....86

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad siempre ha sido una pieza clave de nuestra cultura y civilización. Su régimen jurídico constituye uno de los elementos arquitectónicos básicos del sistema social, político y económico, así como uno de los núcleos o pilares centrales de los ordenamientos jurídicos occidentales. Es comprensible, por tanto, que se afirme que la propiedad no sería sólo un derecho, sino que "el derecho", pues nuestro universo jurídico es de imposible explicación sin él (Cordero, 2008)

La Constitución de la República tutela el derecho de propiedad como un derecho fundamental, porque se alinea dentro de los denominados derechos de libertad, el Estado garantiza este derecho en cuanto cumpla con los fines establecidos en la propia norma, es decir cumpla con la función social y ambiental. Y por otro lado su estructura forma parte del Régimen de Desarrollo, debido a que el Estado tiene una partición activa que busca el bienestar de la población y la redistribución de la riqueza (Chiran, 2015)

El derecho de propiedad a lo largo de la historia ha conservado un pensamiento individualista, a pesar de que se han desarrollado nuevas normas, conceptos que atañen a la propiedad, como es que la propiedad tiene que cumplir la función social y ambiental (Arregui, 2017). Es así que el derecho constitucional ecuatoriano demuestra que el Estado siempre ha garantizado el derecho de propiedad y en la actual Constitución de la República, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental (Pañora, 2017). La investigación se desarrolló en el cantón Quevedo de la provincia de Los Ríos, el cual posee la urbe más grande y poblada la mencionada provincia. El cantón se localiza al centro de la región litoral del Ecuador, en una extensa llanura, atravesada por el río Quevedo, a una altitud de 74 m.s.n.m.

CAPÍTULO I

MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

El miedo es para el espíritu tan saludable como el baño para el cuerpo.

Máximo Gorki

1.1. Contextualización y ubicación de la problemática

Las tierras en Ecuador a lo largo de la historia ha sido un problema de enfoque global pues las políticas públicas en cada gobierno en muchos casos han tratado de solucionar este particular, logrando en parte este objetivo, creando leyes e instituciones que sean quienes de forma objetiva viabilicen en cierta forma la tenencia de las tierras.

En la provincia de Los Ríos, en gran parte de sus cantones no se ha dado la necesaria relevancia a la problemática latente de la inexistencia de titularidad de gran parte de los predios. Esto ha conllevado a malestares en la población, así como continuas peticiones a las autoridades a dar solución a este panorama.

Según información del INEC en el cantón Quevedo existen alrededor de 213 842 habitantes, lo que la convierte en la décimo segunda ciudad más poblada del país. La ciudad es el núcleo del área metropolitana de Quevedo, la cual está constituida además por ciudades y parroquias rurales cercanas, inclusive de las provincias de Guayas, Cotopaxi y Manabí.

En el cantón Quevedo, se ha brindado mayor atención a la titulación de los predios, por lo que la Unidad de Legalización de tierras ha venido desarrollando una serie de actividades a fin de lograr que cada vez más familias tengan sus respectivas escrituras. Sin embargo, es común evidenciar que los ciudadanos que acuden a realizar sus trámites desconocen sobre los requisito y pasos a seguir para obtener la titulación de sus predios. Esto ocasiona que en ocasiones los ciudadanos deserten de sus trámites, y sumándose a esto el poco conocimiento sobre los precios, consideran premeditamente que van a incurrir en gastos excesivos.

1.2. Situación actual de la problemática

En los planes de desarrollo parroquiales y cantonal la población ha identificado como prioridad la legalización de sus predios, lo cual tiene estrecha y directa relación con el Plan Nacional del Buen Vivir, en su programa que tiene como fin: Auspiciar la igualdad, cohesión e integración social y territorial en la diversidad.

Hasta ahora los esfuerzos de entidades gubernamentales, locales e iniciativa privada con relación a políticas e inversión de recursos económicos, en el tema de legalización de la tierra en el cantón Quevedo, no han sido suficientes para que la población especialmente del sector rural cuente con tierra legalizada, dejando como consecuencia serias limitaciones económicas, sociales y jurídicas evidenciadas en la ausencia total de crédito por las entidades bancarias públicas y privadas; exclusión de proyectos de inversión social por parte de Gobierno Nacional en temas de construcción y reconstrucción de vivienda; conflictos de orden social internos entre comuneros (pobladores) o familiares por temas de linderaciones de sus bienes, herencias, etc.; todo debido a la falta de un título de propiedad que garantice la tenencia uso, usufructo y disposición de la tierra de manera regular y legal.

Los problemas en el Ecuador por el acceso a la tierra han generado fuertes levantamientos sociales para exigir el reconocimiento y regularización en la tenencia de la tierra como mecanismo que asegure la permanencia productiva de las comunidades nativas y campesinas en general en sus posesiones rurales. Este reconocimiento de titularidad del dominio propiedad ha debido respaldarse en el marco legal ecuatoriano vigente, por desgracia desconocido en muchos casos incluso por quienes tienen la potestad de tomar decisiones.

1.3. Problema de investigación

1.3.1. Problema general

¿De qué manera las políticas públicas de legalización de tierras aportan en la garantía del derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo?.

1.3.2. Problemas derivados

¿Cuál es la percepción de la ciudadanía sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo?

¿Cuál es el derecho de propiedad en la legalización de tierra en el cantón Quevedo?

¿Qué estrategias de mejora situacional se pueden aplicar para resolver los problemas más comunes en legalización de tierras para la ciudadanía del cantón Quevedo?

1.4. Delimitación del problema

Campo: Ciencias sociales, periodismo, información y derecho
Área: Desarrollo Local
Línea de investigación:
Lugar: Área de influencia del cantón Quevedo, provincia de Los Ríos
Tiempo: De julio del 2021 a marzo del 2022

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Establecer las políticas públicas de legalización de tierras en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo.

1.5.2. Objetivos específicos

- Evaluar el efecto de las políticas públicas en la legalización de tierras de la ciudadanía del cantón Quevedo.
- Determinar el derecho de propiedad en la legalización de tierra en el cantón Quevedo.
- Desarrollar estrategias de mejora situacional para resolver los problemas más comunes en legalización de tierras para la ciudadanía del cantón Quevedo

1.6. Justificación

En el mundo, en Latinoamérica, en el Ecuador y particularmente en Quevedo, el crecimiento población es acelerado, y por ende las necesidades aumentan como es derecho de las personas a tener

sus viviendas adecuadas, trabajo, salud, educación, alimentación, derechos fundamentales que deben ser garantizados por el Estado y a través de las políticas públicas y hacerlas efectivas. Frente a esto, es importante identificar diferentes aspectos vinculados al proceso de legalización de tierras, puesto que, el cantón Quevedo no es la excepción en cuanto a este tipo de problemas.

La información generada en el presente estudio, sirve de referencia para la implementación de planes de mejoramiento situacional en cuanto a los procesos de legalización de tierras en el cantón Quevedo, partiendo de la caracterización de los mismos, así como de la perspectiva de la ciudadanía sobre los mismos. Con ello se beneficiará además a los usuarios que realizan este tipo de trámite, disminuyendo de esta manera la tasa de deserción de este tipo de trámites en el área de influencia de la investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

Es necesario tener tanta discreción para dar consejos como docilidad para recibirlos.

François de La Rochefoucauld

2.1. FUNDAMENTACIÓN CONCEPTUAL

2.1.1. PROPIEDAD

Propiedad equivale en sentido gramatical a la cualidad de una cosa. Así se habla de propiedades físicas, o de propiedades de otro tipo. En el Derecho Civil lo que interesa al tratar de la Propiedad es la forma jurídica de las facultades o poderes del hombre sobre las cosas, la relación de pertenencia o apropiación sobre las mismas (Gómez & Del Villar, 2009) Lo que parece en este momento el punto esencial del concepto es la actuación que puede realizar el propietario sobre un Bien Económico. Se contempla la valoración jurídica de/fenómeno de goce o utilización de las cosas; o sea de una actividad concreta que, arrancando de una base subyacente económica, se traduce en una relación jurídica que permite al propietario el poder decidir el destino económico del bien (Cordero, 2008).

La palabra "propiedad" constituye una forma sintética de representar las reglas jurídicas que conectan ciertos hechos con ciertas consecuencias jurídicas. Es un grupo de posiciones jurídicas subjetivas o una sola posición jurídica subjetiva (más específicamente, un derecho) con la función de regular las relaciones entre personas en conexión con uno o más bienes (Zambon, 2020).

2.1.2 Propiedad privada

La propiedad privada puede definirse como el poder jurídico pleno o completo de un individuo sobre una cosa". El concepto de propiedad no ha sido inmutable históricamente. La propiedad privada se caracteriza por emanar un poder único y absoluto a los particulares para gozar (Robles, 2017).

La propiedad privada se constituye en el patrimonio propio de las personas al cual se le atribuye derechos y obligaciones que deben ser cumplidas por los propietarios para garantizar su derecho a la

propiedad y que solo puede ser afectado por actos dictados por la Ley (López-Escarcena, 2015). Visto de esta forma, la propiedad privada es una garantía para el desarrollo patrimonial y más aún en un concepto amplio permite a las personas cumplir con los derechos a una vida digna y a realizar un plan de vida, al desarrollo libre de la personalidad y obtener una ubicación económica satisfactoria para generar recursos económicos (Chamie, 2018).

2.1.3. Titulación de predios

La titulación de predios consiste en legalizar mediante cesión a título gratuito la ocupación ilegal de un terreno con vivienda de interés social, estos predios deben ser de propiedad del Estado, denominado bien fiscal y cumplir las siguientes condiciones: no encontrarse en zona de alto riesgo, y no tener una destinación dentro del instrumento de ordenamiento territorial, para salud o educación. Así mismo, quien pretenda ser beneficiario del programa de titulación de predios mediante la figura de cesión gratuita de bien fiscal, deberá cumplir con los requisitos que se establecen para el subsidio de vivienda de interés social (Pacheco, 2019).

Manobanda (2015), menciona que al titularizar un predio como parte del territorio incluye normalmente una normativa que será aplicada según estipula la ley, la misma que regula el uso del territorio, y de los suelos, en donde viene definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido el territorio, ya sea el país como un todo o una subdivisión político-administrativa del mismo.

Es un proceso político, en la medida que involucra toma de decisiones concertadas de los factores sociales, económicos, políticos y técnicos, para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio (Garrido, 2017). Asimismo, es un proceso técnico administrativo porque orienta la regulación y promoción de la localización y desarrollo de los asentamientos humanos, de las actividades económicas, sociales y el desarrollo físico espacial (Foy-Valencia, 2009).

2.1.4. TENENCIA DE TIERRAS

La tenencia de la tierra es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra, definen de qué manera pueden asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra (Delahaye, 2016). Define cómo se otorga el acceso a los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones. En otras palabras, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y bajo qué circunstancias (Garrido, 2017).

Se refiere a los derechos de las personas o comunidades para administrar (poseer y utilizar) la tierra en la que residen. Algo así, no es tan simple. En algunos lugares del mundo, no es fácil determinar quién tiene derecho a administrar la tierra, o incluso quién tiene el derecho de vivir allí (Neyra, 2019). Por ejemplo, muchas comunidades indígenas viven en tierras que no se rigen por leyes formales sino por acuerdos informales "consuetudinarios". Su asociación histórica con la tierra es la base de su derecho a gestionarla. Esta falta de derechos formales y legalmente vinculantes sobre la tierra puede exponer a las comunidades a riesgos (Sanmartín, 2016).

2.1.5. Ordenamiento territorial

El ordenamiento territorial constituye una disciplina científica y técnica, pero también una política pública y una técnica administrativa. Como política pública y hacia el futuro, la ordenación del territorio define la estructura espacial o marco físico (forma de utilización del suelo, redes formadas por los centros poblados y por los canales que conectan el conjunto) en el que se han de ubicar las actividades propiciadas por las políticas económica, social, cultural y ambiental de la sociedad, y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos; todo ello orientado a conseguir un desarrollo equitativo, equilibrado y sostenible de las diferentes regiones (Ornés, 2009).

El ordenamiento territorial se configura en la actualidad como una función pública, teniendo en cuenta los complejos emergentes y los problemas que esta disciplina tiene que enfrentar en relación con el adecuado uso del suelo, como soporte de todas las actividades humanas, sería imposible materializarlo sin una creciente, protagónica y activa participación de la administración, depositaria de los intereses generales, es decir, tiene que realizarse con y por el derecho, bajo la tutela de la administración (Goyas, Cabanes, & Zambrano, 2016).

El concepto de ordenamiento territorial u ordenación del territorio, es variable, amplio y controvertido. En los países anglosajones esta actividad se suele denominar land use planning, que en español se traduce como planeación del uso del suelo, los francófonos la nombran como aménagement du territoire, que significa manejo del territorio y en sentido general, suele ser identificada con actividades afines como planificación territorial, planificación física, ordenación urbanística o planeación ambiental (Pereira-Corona et al., 2018).

Aunque en la actualidad este término goza del reconocimiento tanto doctrinal como jurisprudencial, es relativamente nuevo tanto en el lenguaje científico como en el jurídico y desde esa misma perspectiva pueden ser enfrentadas sus múltiples definiciones. El ordenamiento territorial suele entenderse en un sentido estricto, que se acerca a la planificación física del territorio, sin centrarse tanto en el aspecto económico y otra visión más amplia de base economicista de la ordenación del territorio, el amenagement du territorie, desvinculado del urbanismo clásico, que se encuentra más cercano a la utilización del territorio, de sus recursos naturales, de la planificación económica (Muñoz, Dziekoski, Soto, & Lamilla, 2010).

2.1.6. Políticas públicas

Las políticas públicas son reflejo de los ideales y anhelos de la sociedad, expresan los objetivos de bienestar colectivo y permiten entender hacia dónde se quiere orientar el desarrollo y cómo ha-

cerlo, evidenciando lo que se pretende conseguir con la intervención pública y cómo se distribuyen las responsabilidades y recursos entre los actores sociales. Por lo tanto, las políticas públicas no son solo documentos con listados de actividades y asignaciones presupuestales, su papel va más allá; son la materialización de la acción del Estado, el puente visible entre el gobierno y la ciudadanía (López, 2010).

Las políticas públicas conforman la intervención del estado en respuesta a una situación problemática presente en la sociedad. Se entiende por políticas públicas un conjunto de instrumentos a través de los cuales el Estado, luego de identificar una necesidad (económica, política, ambiental, social, cultural, entre otras), implementa un conjunto de medidas reparadoras, construidas con la participación de los grupos afectados por los diversos problemas" (Arce, Donovan, & Bedggood, 2015) Los procesos de descentralización, que los gobiernos locales vienen enfrentando como solución inminente para mejorar el desarrollo en sus comunidades, están aparejado a enfoques de planificación que exige a los decisores públicos ser más permeables al cambio y un reordenamiento de sus formas de gestión (Lobelle-Fernández, 2017).

2.2. Fundamentación teórica

2.2.1. Elementos integrantes del derecho de propiedad

Chiran (2015), menciona dos elementos integrantes del derecho de propiedad como son:

Elemento subjetivo.- Es la capacidad para ser titular del dominio, se reconoce a toda persona física o moral que haya adquirido el derecho. La cualidad de sujeto activo de la propiedad y su unidad o pluralidad dependerán de las subespecies de aquella, como la propiedad singular y la copropiedad, presentándose en el primer caso la titularidad de un solo sujeto y en el segundo la de dos o más sujetos con derechos idénticos.

Se puede manifestar que el elemento subjetivo del derecho de propiedad, viene a ser la persona que ostenta la potestad, faculta que tiene el titular del dominio. Pueden ser titulares del dominio todas las personas naturales y jurídicas, para la adquisición y el ejercicio del dominio se requiere la capacidad de la persona y cumplir con las formalidades de la ley (Murga, 2017).

Elemento objetivo.- Son objeto del derecho de propiedad, todas las cosas susceptibles de apropiación y que resulten determinadas o determinables, no las cosas genéricas, ni los bienes declarados inalienables por la ley, además, la propiedad abarca tanto los bienes materiales (corporales) como los bienes inmateriales (incorporales) (Morales-Acosta, 2021).

En cambio, el elemento objetivo de la propiedad está constituido por la cosa sobre la cual recae el derecho y que puede ser susceptible de derecho de propiedad, un bien especializado e individualizado, la cosa corporal puede ser una mesa, o un animal, y la cosa incorporal puede ser un crédito (Molina-Alvarado, 2012).

2.2.2. Los asentamientos humanos en el ordenamiento territorial

En la actualidad los asentamientos humanos "ciudades" tienen una serie de funciones de alcance superior al de sus fronteras urbanas: comercio, finanzas, servicios a las industrias, como administración, desarrollo y producción, el estado ofrece la educación, cultura, bienestar social, equipamientos sociales, y los centros urbanos compiten por atraer, capitales, infraestructura, empresas, comercios, mano de obra cualificada, investigación (Pinzón, Bueno, & Sepúlveda, 2018).

En el artículo de Carnevali & Trujillo (2010), reflexionan sobre lo que denominan la ciudad informal según la cual se erige como la única alternativa de acceso a un hábitat y vivienda para grandes grupos de población, y la expresión de esa realidad es la exclusión social y la segregación. Para las autoras, la situación de informalidad es atacada por la sociedad mediante un conjunto de acciones cooperativas y asociativas denominadas como acción colectiva.

Para Fernándes (2011)"las viviendas de asentamientos informales en general no tienen títulos legales formales, y pueden mostrar patrones de desarrollo irregular, carecer de servicios públicos esenciales, como alcantarillado, y quizás estén construidas en suelos públicos o ecológicamente vulnerables. Ya sea en suelos privados o públicos, los asentamientos informales se van formando progresivamente a lo largo de varios años, y algunos existen desde hace varias décadas".

Para Smolka & Biderman (2011), la informalidad en la vivienda y la ocupación de suelos se refiere a actividades ilegales (falta de derechos adecuados de tenencia), irregulares (falta de cumplimiento con las normas urbanas) y/o clandestinas (no permitidas) que acceden y ocupan suelos urbanos, típicamente carentes de servicios e infraestructura mínimos. Pero la mayoría de los residentes de estas áreas no tiene otra opción para alojarse (Smolka, 2011).

Carnevali & Trujillo (2010), se refieren a los asentamientos informales de esta forma: "emplazamientos en territorios de máxima pendiente, en lechos y cauces de ríos, con ausencia de equipamientos urbanos, deficiencia de la vialidad peatonal y vehicular, configuración urbana improvisada, impregnados de inseguridad social, estructural, legal y física; limita la integración de la ciudad formal e informal y degrada la calidad ambiental.

Freire (2016), define los asentamientos informales como: Se caracterizan por ser barrios cuyos conjuntos de viviendas, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, buscan mantener la trama urbana como continuidad del tejido de la ciudad formal. Los terrenos se encuentran, en su mayoría, subdivididos en parcelas que conforman manzanas, respetando el trazado de las calles. Este mismo autor se refiere a la ocupación de forma ilegal del territorio que denomina barrios populares, expresa: son conjuntos de vivienda, que presentan diferentes grados de precariedad, que, si bien tienen características muy similares a las de un asentamiento, tanto en las carencias de servicios básicos, en la situación de dominio irregular en la tenencia del suelo como en la búsqueda de mantener la trama urbana de la ciudad formal.

2.2.3. Componentes de las políticas públicas

Puede afirmarse la existencia de una política pública siempre y cuando las instituciones estatales asuman la tarea de alcanzar objetivos formulados y deseados, mediante la implementación de programas, planes y proyectos para la modificación del estado problemático (Vargas, 2007).

Las políticas públicas se componen de una acción orientada a un objetivo público, un grupo de orientaciones a desarrollar por un colectivo, que a su vez debe disponer de instrumentos, mecanismos y definiciones institucionales para su implementación. También pueden añadirse un conjunto de decisiones interrelacionadas y requieren instrumentos, definiciones institucionales, organizaciones y recursos para ser implementadas (Sarthou, 2015). Las mismas son expresadas a través de leyes, decretos, actos administrativos y similares (Olavarría, 2007), e implementadas a través de los organismos públicos vinculados al aparato administrativo del Estado. Así, el rol de las agencias públicas es gestionar las políticas públicas (Zúñiga, Grisa, & Coelho, 2020). A su vez los organismos públicos deben subordinarse a un conjunto de normas que los rigen y que conforman el contexto institucional en que esos organismos se inscriben (Candel, 2014).

Ben Andrés (2014) presenta un grupo de elementos que integran a las políticas culturales y por tanto facilitan su identificación. En primer lugar, menciona la existencia de agentes decisores encargados de su diseño, promoción e implementación. Luego, es necesaria la definición de contenidos que las caracterizan como tales y unos objetivos a lograr con la intervención. Estos últimos se llevan a cabo mediante estrategias que pueden estar relacionadas con otras políticas o no (Capella & Brasil, 2015). Para la consecución de tales objetivos los decisores asignan recursos humanos, económicos, financieros, entre otros (Cunill-Grau, 2014).

2.2.4. Las políticas públicas de vivienda y la expansión urbana

Sobre las políticas públicas que generalmente tienen imposición sobre el territorio, contienen concepciones e instituciones diversas, desde las cuales se desatan procesos que impactan en las relaciones sociales que hacen al territorio mismo (Delamaza & Thayer, 2016), que enlazan a éste con el territorio regional y nacional y que se traducen en procesos de ordenamiento y gestión territorial. También pueden generar alianzas o fraccionamientos políticos y de hecho tienden, paradójicamente, a desarrollarse en ambas direcciones (Boisier, 2004). En general, las políticas no visualizan los procesos sociales, económicos y culturales como elementos de articulación del territorio (Canales & Canales, 2012).

La expansión urbana genera cambios en los usos y coberturas de los suelos naturales (bosques y humedales), con aptitud agrícola y forestal, pueden llegar a deteriorar el estado y funcionamiento ambiental de estos territorios (Mac-Clure & Calvo, 2013). Se puede decir que la expansión es producto de un limitado planteamiento en cuanto a usos y ocupación del suelo, reglas del mercado, políticas impositivas y poco justas y la superposición de atribuciones de estructuras gubernamentales (Mainwaring & Scully, 2008). Con relación al tema de la legalización de barrios y asentamientos informales, inicialmente con la prestación de los servicios públicos, Rico (2009), sostiene que una distinción entre la urbanización legal e ilegal, caracterizándose esta última porque no reúne las condiciones de habitabilidad, ni goza de zonas de espacio público, ni sus casas tienen título predial. En estas ocupaciones se da la máxima explotación del terreno mediante loteo ilegal, con una tenencia irregular, sin servicios públicos y con problemas de acceso y conexión con otras partes de la ciudad (Mascareño, 2010).

Al permitir la ocupación del suelo y participar en diferentes confrontaciones, los actores públicos se convierten en actores participantes, facilitan bajo situaciones irregulares la formación del asentamiento, una vez iniciado el proceso de invasión (Sassen, 2013). Otras veces el Estado o el sistema político, generalmente, con la

finalidad de ganar adeptos, organizan o inducen a grupos a invadir terrenos (Zunino, 2002). Por ello, Clichesvsky (2003) señala que el Estado además de admitir y tolerar ha propiciado las ocupaciones de tierras. Al respecto, García (2006), sostiene que, sin la permisividad por parte del Estado o apoyo de factores políticos, los asentamientos informales no tendrían la posibilidad de existir. Es enfático cuando afirma que gracias únicamente a la permisividad del Estado, pueden contar los ocupantes ilegales con la base especial necesaria para su existencia cotidiana.

2.3. Fundamentación legal

2.3.1. Formas de propiedad en la Constitución ecuatoriana

A partir de la Constitución de 1998, la definición de la propiedad ha ido superando la línea conceptual principalmente basada en el dominio —y, dentro de este, en la titularidad pública o privada del derecho— y en su representación económica. Un hito importante en la evolución conceptual constitucional de este derecho es el Convenio 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, adoptado el 27 de junio de 1989 (Andrade, 2016).

En su Art. 84.2 se reconoce el estatus de inalienabilidad e imprescriptibilidad de las tierras comunitarias de los pueblos indígenas (aunque con reserva estatal para declarar su utilidad pública), los derechos posesorios ancestrales sobre tierras comunitarias y el derecho a ser previamente consultados sobre potencial contaminación o afectación cultural en proyectos de prospección y explotación de recursos no renovables en sus tierras, entre otras facultades (Nevarez, 2018).

El art. 321 de la Constitución de 2008 es innovador a la hora de hacer una lista de las formas de propiedad, reconociendo, aunque sin definirlas, las siguientes: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta. Su configuración y alcance están sujetos al sistema económico social y solidario integrado por las

formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, según el art. 283. Complementariamente, el art. 322 reconoce a la propiedad intelectual, con las restricciones prohibitivas de apropiación de conocimientos colectivos de las ciencias, tecnologías y saberes ancestrales, y sobre los recursos genéticos biológicos y agrobiodiversos (Andrade, 2016).

La propiedad en sus distintos tipos es concebida, también, como un instrumento de desarrollo con función social y ambiental responsable (Valles & Infante, 2015). Es en este sentido que el art. 66.26 instituye la obligación del Estado de reconocer y garantizar el acceso, uso, goce y disposición del derecho a la propiedad "en todas sus formas". Es decir, primero, en lo relativo a todas las modalidades de derecho patrimonial sobre bienes corporales e incorporales y, segundo, en lo que respecta a la función de "abrir el estatuto constitucional a la posibilidad de una pluralidad de institutos jurídicos diferenciados, de tal modo, por ejemplo, de poder construir conceptualmente una 'esencia' del dominio sobre inmuebles distinta de aquella del dominio sobre muebles", con vista al interés público (Robles, 2017).

Si bien el texto constitucional no distingue entre derecho a la propiedad y derecho de propiedad, la diferencia de uno y otro radica en su naturaleza jurídica: el primero es aquel derecho que permite a todo ciudadano a ser propietario y el segundo es el que se tiene sobre un bien determinado en cualquiera de los tipos de propiedad reconocidos por la Constitución (Naranjo, 2013). Esta distinción se la aprecia en la propuesta teórica positivista de Luigi Ferrajoli, para quien ambos corresponden a categorías distintas. En tanto el derecho a acceder a un bien, y en fin, el derecho a convertirse en propietario (relacionado con la capacidad jurídica de serlo) y de disponer de un bien (relacionado con la capacidad de obrar) es un derecho "derecho de ciudadanía o civil semejante a los derechos de libertad" establecido en una norma, el derecho real de propiedad es el que se encuentra predispuesto en una norma "sobre bienes determinados adquiridos o alienados gracias a ellos", en actos jurídicos hipotéticos instituidos en la ley, como por ejemplo las fuentes, clases y extinción de las obligaciones (Castellanos, 2016).

2.3.2. Propiedad pública y estatal

La distinción que la Constitución hace entre propiedad pública y estatal no está dada por una definición jurídica que conceptualmente las diferencie; lo cual, supondría interpretarlas con un criterio de acceso a la propiedad de bienes en función del interés público, así como de apropiación estatal para su explotación. La ley suprema es específica al reglar, por ejemplo, que los recursos naturales no renovables existentes en el territorio ecuatoriano son parte de su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible, según los arts. 1, 317, 404 y 408. Igualmente, aunque no establece el título con el que el Estado ejerce la propiedad sobre ciertos bienes, le otorga un dominio pleno como en el caso del agua —los arts. 12, 313 y 318 consagran el principio de que el agua es patrimonio estratégico nacional estratégico, de unos públicos, dominio inalienable, imprescriptible e inembargable del Estado —, los bienes "culturales patrimoniales" —art. 379— o los productos del subsuelo, yacimientos minerales, hidrocarburos, biodiversidad y su patrimonio genético, y el espectro radioeléctrico (Andrade, 2016)

En todo caso, y sobre la base de jurisprudencia indicativa de la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la ex Corte Suprema de Justicia16, es apropiado señalar que la propiedad estatal puede ser pública o privada. Corresponde al dominio público la facultad que tienen el Estado y las entidades del sector público sobre bienes de su propiedad con fines de utilidad común y al dominio privado, la propiedad sobre bienes bajo el régimen y regulaciones que el Código Civil reserva para los particulares. El art. 604 del Código Civil no define al dominio público, pero menciona a los bienes que tienen ese carácter (Chuma-Quizhpi, 2016).

Según la doctrina jurisprudencial ecuatoriana, el destino o uso asignado al bien constituye un elemento determinante para distinguir entre el dominio privado y el dominio público, en función de consagrar un bien al uso público (afectación) o de sustraerlo de ese destino de utilidad común (desafectación) (Andrade, 2016). El

dominio público puede ser natural o artificial. La doctrina jurisprudencial citada define a ambos de la siguiente manera: dominio, necesariamente debe ser impuesto en el marco de la ley (Arregui, 2017). Esto se debe a que solo al legislador le compete determinar el modo de usar, gozar y disponer de la propiedad, al igual que fijar las limitaciones y obligaciones derivadas de su función social, sin que, en virtud de la norma prohibitiva del art. 323 de la Constitución, ningún órgano del poder público pueda realizar acto confiscatorio alguno (Pañora, 2017).

Los arts. 58 de la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSCNP)18 y 62 de su Reglamento19 establecen las normas relativas a la declaratoria de expropiación por razones de utilidad pública por parte del Estado y las entidades del sector público. En tanto que el art. 447 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada (COOTAD) hace lo propio en el caso de las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado, es decir, en los casos de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal (Chuma-Quizhpi, 2016).

2.3.3. Propiedad privada

El derecho a la propiedad implica la posibilidad legal de acceder a un bien, usar, gozarlo y disponer de él, conforme los límites establecidos por la ley y el respeto al derecho de terceros, sea este individual o social. El art. 321 de la Constitución, a la vez que reconoce y garantiza el ejercicio del derecho a la propiedad privada, establece que no es absolutamente disponible sino hasta el límite de su función social y ambiental (Chuma-Quizhpi, 2016).

En los términos del Derecho Civil, el dominio de un bien constituye un derecho real que se ejerce sobre una cosa sin relación con ninguna persona determinada. Al ser un derecho pleno, exclusivo, perpetuo, autónomo e irrevocable, confiere a su titular amplias atribuciones para, de acuerdo con la autonomía de la voluntad, ejercerlo dentro del ordenamiento jurídico sin irrespetar el derecho ajeno (Manobanda, 2015).

El art. 599 del Código Civil define a la propiedad a partir del derecho subjetivo de utilidad individual (vertiente personal), es decir, con las instituciones jurídicas que protegen la posesión o la reivindicación, y las que reglan la limitación al dominio—, el cual no le es atribuible solamente al propietario actual, sino que asegura que las generaciones futuras tengan acceso a la propiedad privada según las reglas del derecho sucesorio, con los límites intrínsecos del derecho (Garrido, 2017).

Esta misma garantía la consagra la Convención Americana sobre Derechos Humanos, cuyo art. 21 asegura a toda persona sin restricción alguna el uso y goce sobre sus bienes sin condición distinta a la subordinación que, por disposición legal, pueda imponerse en beneficio de su función social (vertiente social) mediante la expropiación, previo justo reconocimiento indemnizatorio por razones de utilidad pública. En el caso de bienes inmuebles, el art. 264.1 de la Constitución reconoce a los gobiernos municipales la facultad de limitar la propiedad mediante la regulación del uso y la ocupación del suelo urbano y rural (Robles, 2017).

La función ambiental de la propiedad supone, de una parte, que el ejercicio de las facultades subjetivas sobre un bien no afecte a la naturaleza como sujeto de derechos y, de otra, que no afecte el derecho ajeno, individual, colectivo o comunitario —en fin, social— de vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza25, como manda la Constitución. También se aprecia otro tipo de restricciones que, sobre la base de una ideología finalista o teleológica, la Constitución consagra precisamente guardando el concepto del interés común, que traza la línea limitativa entre la función social o ambiental y el derecho subjetivo de propiedad. En efecto, el segundo inciso del art. 282 prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, al igual que el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. Adicionalmente, el segundo inciso del art. 335 sanciona el acaparamiento de bienes, en tanto que el inciso final del art. 17 no permite el oligopolio o monopolio de la propiedad de los medios de comunicación, con el carácter de normas prohibitivas (Andrade, 2016)

Finalmente, el segundo inciso del art. 405 prohíbe a toda persona natural o jurídica extranjera adquirir tierras o concesiones en las áreas de seguridad nacional ni en áreas protegidas. Igualmente, dentro del régimen jurídico de prerrogativas extraordinarias, que en el Estado de derecho el art. 165 de la Constitución reserva al Presidente de la República, este tiene la facultad de declarar el "estado de excepción" y disponer, en todo o en parte del territorio nacional, la requisición de bienes patrimoniales pertenecientes a las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, con el correspondiente pago del justo precio indemnizatorio, según las reglas de los arts. 36 y 37 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, y de los arts. 10 al 15 del Reglamento de Requisiciones del Ministerio de Seguridad (Naranjo, 2013).

2.3.4. Propiedad comunitaria

Los preceptos del Convenio 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes instauraron el régimen comunitario en el derecho a la propiedad, en la Constitución de 1998, aunque en el marco de los derechos colectivos (Andrade, 2016).

No fue sino hasta octubre de 2008 cuando, con el nuevo esquema constitucional, se configura a la forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra como elemento integrador de una relación de pertenencia que no gira en torno al individuo, sino que se centra en el grupo y la comunidad. La base fundamental de la vida, la cultura y la espiritualidad comunitaria se asienta sobre la conexión existente entre los habitantes de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblo montuvio. Esto se debe a que, como lo afirmó la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el párrafo 149 de la sentencia dictada en el caso de la Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua: "Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente, inclusive para preservar su legado cultural y transmitirlo a las generaciones futuras" (Chiran, 2015).

La Carta Magna de 2008 dedica el capítulo cuarto del título II ("Derechos") para consagrar los derechos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, y específicamente destina los arts. 57 —numerales 4, 5, 6, 8 y 11—, 58 y 59 para impetrar los preceptos relativos a la propiedad comunitaria, conforme lo establecido en los pactos, convenios, declaraciones e instrumentos internacionales de derechos humanos. De esta manera, se reconoció y garantizó el derecho a conservar la propiedad imprescriptible de las tierras comunitarias, declarándolas como inalienables, inembargables e indivisibles (Pañora, 2017).

Se consagró el carácter ancestral de los territorios de propiedad comunitaria y el derecho a mantener su posesión y a obtener su adjudicación gratuita de parte del Estado, preconizando el derecho a conservar y promover sus prácticas de manejo de la biodiversidad y de su entorno natural (Arregui, 2017). Además, se aseguró la permanencia de estos colectivos en sus tierras ancestrales, sin que puedan ser desplazados por ninguna causa, en concordancia con el segundo inciso del art. 60 que reconoce a las comunas que tienen propiedad colectiva de la tierra como una forma ancestral de organización territorial, con capacidad de constituir circunscripciones territoriales para su preservación cultural (Garrido, 2017).

Se destaca también el derecho instituido en el numeral 7 del art. 57 (concordante con el art. 398), en virtud del cual las comunidades en cuyos territorios se encontraren recursos no renovables cuya prospección, explotación y comercialización puedan afectarles ambiental y culturalmente, deben ser previamente consultadas, en forma libre e informada, con el consiguiente derecho a participar en los beneficios de esos proyectos y a ser indemnizados por el daño social, ambiental y cultural causado. Asimismo, cabe mencionar el numeral 12, que instituye el derecho comunitario sobre los conocimientos colectivos, ciencias, tecnologías y saberes ancestrales, donde se prohíbe cualquier forma de apropiación sobre aquellos, al igual que sobre sus innovaciones y prácticas (Gavilánez, 2017).

El esquema constitucional citado ut supra adhiere el concepto de ancestralidad, que con antelación ha desarrollado la doctrina de los derechos humanos, en virtud del cual el reconocimiento del derecho que tienen los pueblos indígenas y, en general los pueblos ancestrales, sobre sus tierras no es un acto estatal discrecional, sino que es de obligación del Estado respetar, reconocer y garantizar el ejercicio del derecho a la propiedad comunal mediante el dictado de políticas y medidas destinadas a asegurarlo. En este sentido, en consonancia con el art. 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, el art. 82 de los "Derechos de los pueblos indígenas y tribales sobre sus tierras ancestrales y recursos naturales" declara que los pueblos indígenas y tribales son titulares de derechos de propiedad y dominio sobre las tierras y recursos que han ocupado históricamente, y por lo tanto tienen derecho a ser reconocidos jurídicamente como los dueños de sus territorios, a obtener un título jurídico formal de propiedad de sus tierras, y a que los títulos sean debidamente registrados (Castellanos, 2016).

En esa misma línea, el art. 3 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales define a la tierra y al territorio en posesión y propiedad ancestral como "el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida". De igual forma, el art. 77 cataloga a la posesión ancestral como "la ocupación actual e inmemorial de un territorio, en donde se da la reproducción de la identidad, cultura, formas de producción y vida de varias generaciones de personas miembros de comunas, comunidades, pueblos o nacionalidades que sustentan su continuidad histórica" (Robles, 2017)

Mediante Resolución No. 016, del 21 de octubre de 2014, el Ministerio de Agricultura y Ganadería reguló que para que el derecho a la propiedad le sea reconocido a la comuna, comunidad, pueblo y nacionalidad indígena, se debe demostrar una posesión ancestral "de más de 50 años". Además, se estableció que solamente por

excepción la posesión puede no ser actual, cuando se compruebe conforme a derecho que ha existido desalojo violento o desplazamiento forzoso de los territorios de posesión ancestral de alguna comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena (Nevarez, 2018).

Entonces, la propiedad comunitaria constituye un derecho real autónomo de fuente constitucional (con características patrimoniales especiales: perpetuidad, imprescriptibilidad, inalienabilidad, inembargabilidad e indivisibilidad) oponible frente a terceros, con asistencia de acciones reales efectivas para defenderla de cualquier turbación, y a la que el Estado está obligado a proteger para asegurar su integridad. En este sentido, desde el enfoque intercultural y plurinacional del Estado del cual forman parte las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, el pueblo afroecuatoriano, el pueblo montuvio y las comunas, la propiedad comunitaria más allá de la titularidad del derecho de propiedad que a cada uno de sus integrantes les asiste, no es individual patrimonial sino comunitaria-fundamental, por lo que, en tanto derecho constitucional, su vulneración por un acto u omisión de autoridad pública no judicial, o por políticas públicas que priven su acceso, goce o ejercicio, o por el daño grave ocasionado por un particular, amerita su amparo directo y eficaz mediante la garantía jurisdiccional de la acción de protección (Naranjo, 2013)

2.3.5. Propiedad asociativa, cooperativa y mixta

Según el art. 283 de la Constitución, el sistema económico del Ecuador es "social y solidario" y, en él, el ser humano es el "sujeto y fin" en torno y hacia el cual las relaciones entre sociedad, Estado y mercado deben armonizarse con la naturaleza, con el objetivo de posibilitar que el buen vivir se alcance con la producción y reproducción de condiciones materiales e inmateriales de vida. En este propósito constitucional de propender a la "soberanía económica", la norma constitucional diseña la integración del sistema económico con cinco formas de organización económica: pública, privada, mixta, popular y solidaria, incluyendo dentro de las dos

últimas a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios. A partir de este criterio, corresponde situar a los tipos de propiedad asociativa, cooperativa y mixta, en función de la propiedad de los medios de producción, la organización de la producción y su gestión, según el art. 319 (Andrade, 2016).

También forma parte de este capítulo lo establecido por el art. 316, según el cual, supeditado al interés nacional, el Estado puede delegar la participación en los sectores estratégicos y servicios públicos a empresas mixtas en las cuales tenga mayoría accionaria. Puede delegar a las organizaciones pertenecientes al sector de la economía popular y solidaria el ejercicio de esas actividades. En este marco, la propiedad asociativa, cooperativa y mixta se encuentra regulada por las normas de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario. En su art. 18 se define como asociativa a la propiedad que ejercen: asociaciones constituidas por personas naturales con actividades económicas productivas similares o complementarias, con el objeto de producir, comercializar y consumir bienes y servicios lícitos y socialmente necesarios, auto abastecerse de materia prima, insumos, herramientas, tecnología, equipos y otros bienes, o comercializar su producción en forma solidaria y auto gestionada (Chiran, 2015).

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

El motivo no existe siempre para ser alcanzado, sino para servir de punto de mira.

Josep Joubert

3.1. Tipo de investigación

Se realizó una investigación de tipo descriptiva, puesto que se desarrolló una caracterización de la percepción de la población en estudio sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, así como el grado de satisfacción, protocolo de legalización de tierras y problemas más comunes en este procedimiento.

3.2. Métodos de investigación

En el desarrollo de la investigación se hizo uso de los siguientes métodos:

Método inductivo: Este método se aplicó en la formulación de las preguntas que conformaron la encuesta, las cuáles se alinearon a los objetivos de la investigación.

Método deductivo: Se utilizó este método en la caracterización de aspectos específicos en cuanto a la percepción, protocolo, satisfacción y problemas que presentan los habitantes del cantón Quevedo en cuanto al proceso de legalización de tierras.

Método analítico: Con este método se realizó el correspondiente, análisis e interpretación de los resultados obtenidos en la aplicación de las encuestas para la posterior generación de resultados a fin de alcanzar los objetivos repuestos.

3.3. Construcción metodológica del objeto de investigación

3.3.1. Variables en estudio

Variable independiente: Políticas públicas de legalización de tierras en Quevedo
Variable dependiente: Derecho a la propiedad de los ciudadanos

3.3.2. Población y muestra

Se consideró como población al total de habitantes del cantón Quevedo de acuerdo al último censo poblacional la cual según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), asciende a 213 842 habitantes. De esta población se extrajo una muestra de 384, utilizando la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N + p*q*z^2}{(N - 1) *e^2 + p*q*z^2}$$

Dónde:
N: número de individuos que componen la población
p: probabilidad positiva (0.5)
q: probabilidad negativa (0.5)
z: constante del nivel de confianza (1.96)
e: margen de error máximo permitido (5%=0.05)
n: tamaño de la muestra

$$n = \frac{213842 + 0.5*0.5*1.96^2}{(213842 - 1) *0.05^2 + 0.5*0.5*1.96^2}$$

3.3.3. Técnicas de investigación

Observación directa: Con esta técnica se realizó una exploración de las principales características de aspectos relevantes sobre la titulación de predios en el cantón Quevedo, así como las políticas públicas de legalización de tierras vigente.

Encuesta: Se formuló una encuesta con preguntas cerradas, a fin de homogenizar las respuestas, y agilitar el proceso de recolección de la información, las mismas que se alinearon a los objetivos de la investigación. Considerando la situación actual de la pandemia por SARS-CoV-2, se aplicó la encuesta mediante Google Forms.

3.3.4. Instrumentos de la investigación

Cuestionario: Este fue el instrumento de la encuesta, el mismo que estuvo conformado por preguntas objetivas, es decir con opciones de respuesta, lo que permitió agilitar el proceso de recolección de información.

3.4. Elaboración del marco teórico

Para la elaboración del marco teórico de la investigación se siguieron los siguientes pasos:

Revisión de la literatura: Se inició con la exploración e identificación de las fuentes bibliográficas que contienen información alineada al tema de estudio, de manera que se fundamente y de realce a la misma.

Obtención de la literatura: La literatura se obtuvo del análisis de diferentes documentos tanto físicos como digitales.

Extracción y recopilación de la información de interés: La información obtenida de las diferentes fuentes bibliografías se plasmó sistemáticamente de acuerdo a la estructura del presente documento.

3.5. Recolección de la Información

3.5.1. Fuentes de recopilación de la información

La información presentada en el presente documento se extrajo de fuentes primarias y secundarias. La información primaria se obtuvo de los datos recopilados en la aplicación de las encuestas, mientras que la información secundaria se obtuvo de libros, revistas, informes y demás fuentes bibliográficas tanto físicas como digitales.

3.6. Procesamiento y análisis

Por las características de la investigación, no se hizo uso de ningún diseño experimental clásico. Se aplicaron técnicas de estadística descriptiva como tablas de frecuencia absoluta y relativa, así como de gráficos estadísticos.Los datos obtenidos en la aplicación de la encuesta se exportaron a una hoja de cálculo de Excel 2019, luego se organizaron y tabularon utilizando el programa SPSS desarrollado por International Business Machines Corporation.

Para el alcance del segundo objetivo se basó en la identificación de las principales necesidades evidenciadas en la aplicación de las encuestas, mientras que el tercer objetivo partió de dicha realidad para desarrollar estrategias de mejora situacional en miras de un proceso de legalización de predios más ágil y eficiente.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Cada uno tiene el máximo de memoria para lo que le interesa y el mínimo para lo que no le interesa.

Arthur Schopenhauer

4.1. Resultados

4.1.1. Percepción de la ciudadanía sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo

4.1.1.1. Género de los habitantes

Como se puede apreciar en la Tabla 1, la mayoría de los encuestados corresponden al género femenino, representando un 53.39% del total de la muestra. Por otra parte, el 46.61% restante de los encuestados son de género masculino. Eso muestra que se encuentran en condiciones prácticamente equitativas de género para la realización de sus correspondientes trámites de titulación de predios.

Tabla 1. Género de las personas encuestadas en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Masculino	179	46.61
Femenino	205	53.39
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.2. Edad de los habitantes

La edad de los encuestados, fluctúa en su mayoría de 41 a 50 años, lo que fue corroborado por el 21.61% de la muestra, mientras que un 21.09% tiene más de 60 años. Un 20.31% tiene entre 51 a 60 años de edad, un 20.05% expresó que tiene de 30 a 40 años de edad. Finalmente, el 16.93% restante de los encuestados, manifestó que tiene menos de 30 años de edad.

Tabla 2. Rango de edad de las personas encuestadas en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Menos de 30 años	65	16.93
De 30 a 40 años	77	20.05
De 41 a 50 años	83	21.61
De 51 a 60 años	78	20.31
Más de 60 años	81	21.09
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.3. Nivel de educación de los habitantes

El nivel de educación difiere entre varios habitantes, de manera que el 41.93% tiene educación secundaria, un 28.13% tienen educación superior. El porcentaje restante de los habitantes encuestados, se dividen entre un 23.96% que tiene educación primaria y el 5.99 % restante que manifestó que no tiene ningún nivel de educación formal cursada. Con esto se puede acotar que al existir en mayoría un nivel de educación entre primaria y superior, los habitantes encuestados, pueden interpretar ampliamente los procedimientos y requisitos necesarios para la legalización de tierras en el cantón Quevedo.

Tabla 3. Nivel de educación de las personas encuestadas en el cantón

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Ninguno	23	5.99
Primaria	92	23.96
Secundaria	161	41.93
Superior	108	28.13
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.4. Estado civil de los habitantes

Para lo correspondiente al estado civil de los habitantes encuestados, existió una predominancia de personas con unión libre, correspondiente a un 40.36%, un 22.14% es casado. Para el resto de los habitantes encuestados, se pudo apreciar que un 18.23% son solteros, el 16.41% es divorciado y el 2.86% es viudo.

Tabla 4. Estado civil de las personas encuestadas en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Soltero	70	18.23
Casado	85	22.14
Unión libre	155	40.36
Viudo	11	2.86
Divorciado	63	16.41
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.5. Zona de residencia de los habitantes

Gran parte de la ciudadanía encuestada, habita en la zona urbana, lo que fue manifestado por el 34.11% de los habitantes encuestados. Por otra parte, un 33.33% indicó que su predio se encuentra en el límite territorial del cantón Quevedo, y el 32.56% restante habita en la zona rural bajo la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Quevedo.

Tabla 5. Zona de residencia de las personas encuestadas en el cantón

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Urbana	131	34.11
Rural	125	32.56
Límite territorial	128	33.33
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.6. Consideración sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo

Al preguntar sobre a los habitantes sobre la consideración sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, la mayoría, correspondiente a un 39.32% indicó que éstas son regulares, mientras que un 25.26% las califica como buenas. Un 17.45% manifestó que las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón en estudio son muy buenas. Sin embargo, el resto de los encuestados se contrapone a esta experiencia, de manera que un 11.72% las considera como malas y el 8.84% restante las calificó como muy malas a las mencionadas políticas.

Tabla 6. Consideración de los habitantes sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy buenas	67	17.45
Buenas	97	25.26
Regulares	151	39.32
Malas	45	11.72
Muy malas	34	8.85
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.7. Estado de legalización de los predios

El estado de legalización de los predios de los habitantes encuestados varía entre éstos, de manera que la mayor parte, correspondiendo a un 39.58% se encuentra en trámite de legalización, un 20.57% tiene derecho de posesión y un 17.45% tiene completamente legalizado el predio en el que habita. El 20.57% restante manifestó que su predio no se encuentra completamente legalizado.

Tabla 7. Estado de legalización de los predios de las personas encuestadas en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Si	67	17.45
No	86	22.40
Tiene Derecho de Posesión	79	20.57
Se encuentra en trámite de legalización	152	39.58
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.8. Cumplimiento del trámite de legalización

Cuando se preguntó sobre la ocurrencia del 100% del trámite de legalización de tierras, el 36.72% indicó que si lo ha completa satisfactoriamente, un 33.33% de los habitantes expresó que no ha iniciado trámites de legalización, y el 29.95% restante manifestó que ha avanzado parcialmente en el proceso de legalización de tierras en el área de estudio.

Tabla 8. Ocurrencia del cumplimiento de 100% del trámite de legalización de tierras en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	141	36.72
No	128	33.33
Parcialmente	115	29.95
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.9. Tiempo de espera para la legalización

El tiempo de espera para la legalización de tierras no varía ampliamente entre las personas encuestadas, de manera que la mayor parte de los habitantes, correspondiente a un 26.04% manifestó que el mencionado trámite tarda entre 21 a 30 días, un 18.23% indicó que este trámite llega a tardar más de 30 días, un 15.36% afirmó que este trámite tarda menos de 20 días. Un 17.97% expresó que a la actualidad está por iniciar los trámites de legalización, y el 22.40% no ha legalizado sus predios.

Tabla 9. Tiempo de espera para la legalización de tierras en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
No ha legalizado	86	22.40
Está por legalizar	69	17.97
Menos de 20 días	59	15.36
Entre 21 y 30 días	100	26.04
Más de 30 días	70	18.23
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.10. Satisfacción sobre las políticas públicas de legalización de tierras

Al indagar sobre la satisfacción con las políticas públicas de legalización de tierras por parte de habitantes del cantón Quevedo, un 33.59% manifestó que casi siempre se encuentra satisfecho con éstas, un 29.17% indicó que siempre se encuentra satisfecho con estas políticas. Por otra parte, un 23.18% dijo que a veces se encuentra satisfecho con las mismas, y el 14.06% restante indicó que nunca se ha sentido satisfecho con las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo.

Tabla 10. Satisfacción con las políticas públicas de legalización de tierras por parte de habitantes del cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Siempre	112	29.17
Casi siempre	129	33.59
A veces	89	23.18
Nunca	54	14.06
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.1.11. Continuidad de los trámites ante la presencia de dificultad o falta de documentos para la legalización de tierras

Al indagar sobre la continuidad de los trámites por parte de los habitantes cuando se le presenta dificultad o le han faltado documentos para la legalización de tierras, el 37.50% sostiene que cuando sucede esto, pospone los trámites. Un 34.11 manifestó que cuando tiene alguna dificultad o le faltan documentos, mientras que el 28.39% restante de los habitantes, indicó que ante esta situación si continua con los trámites correspondientes.

Tabla 11. Continuidad de los trámites por parte de los habitantes cuando se le presenta dificultad o le han faltado documentos para la legalización de tierras

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	109	28.39
No	131	34.11
Los pospone	144	37.50
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.2. Influencia del derecho a la propiedad en el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo

Como lo estipula el Artículo 312 de la Constitución de la República del Ecuador vigente, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir con su función social y ambiental. Bajo esta premisa el Unidad de Legalización de tierras en el cantón Quevedo ha venido desarrollando una serie de actividades encaminadas en titulación de predios en el mencionado cantón, entre las que se incluyen la priorización de personas del grupo vulnerable en cuanto a los trámites, reducción del precio del metro cuadrado a $ 1.00, entre otras, las cuáles han generado beneficios en la ciudadanía. A continuación, se exponen algunos aspectos importantes que revelan la importancia e influencia del derecho a la propiedad en la legalización de tierras en el cantón Quevedo:

4.1.2.1. Recibimiento de información impresa sobre la legalización de tierras

Para lo correspondiente a la entrega de información impresa sobre el proceso de legalización de tierras por parte de los funcionarios

públicos, el 40.10% indicó que, si ha recibido este tipo de información siempre, mientras que un 29.69% casi siempre. Un 21.88% indicó que a veces si ha recibido información impresa sobre el proceso de legalización de tierras, mientras que el 8.33% indicó que nunca ha recibido este tipo de información por parte de los funcionarios públicos.

Tabla 12. Entrega de información impresa sobre el proceso de legalización de tierras por parte de los funcionarios públicos

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Siempre	154	40.10
Casi siempre	114	29.69
A veces	84	21.88
Nunca	32	8.33
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.2.2. Contribución de la legalización de tierras al Derecho a la Propiedad

Al preguntar sobre la consideración de los habitantes del cantón Quevedo en que, al legalizar sus predios, el Estado está garantizando su Derecho a la Propiedad, el 39.84% manifestó que tal vez se garantiza este derecho, mientras que un 32.81% mostró su total afinidad en que al legalizar sus predios se aportar a la garantía de este Derecho, y el 27.34% restante dijo que no ante esta interrogante.

Tabla 13. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo en que, al legalizar sus predios, el Estado está garantizando su Derecho a la Propiedad

Tabla 13. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo en que, al legalizar sus predios, el Estado está garantizando su Derecho a la Propiedad

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	126	32.81
No	105	27.34
Tal vez	153	39.84
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.2.3. Existencia de prioridad a personas con capacidades especiales en el proceso de legalización de tierras

Al analizar sobre la consideración en que el GAD Municipal del cantón Quevedo brinda prioridad a personas con capacidades especiales o enfermedades catastróficas cuando realizan los trámites de legalización de tierras, gran parte de la población, correspondiente a un 39.84% indicó que siempre ha evidenciado dicha prioridad, un 29.43% manifestó que casi siempre ha observado esta situación. Por otra parte, un 21.09% ocasionalmente ha sido testigo de esta prioridad, y el 9.64% expreso que nunca ha observado esta preferencia.

Tabla 14. Consideración en que el GAD Municipal del cantón Quevedo brinda prioridad a personas con capacidades especiales o enfermedades catastróficas cuando realizan los trámites de legalización de tierras

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Siempre	153	39.84
Casi siempre	113	29.43
Ocasionalmente	81	21.09
Nunca	37	9.64
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.2.4. Orientación por parte de los servidores públicos en el proceso de legalización de tierras

Para lo correspondiente a la orientación por parte de los servidores públicos de la información sobre la documentación y procesos a seguir para legalizar tierras en el cantón Quevedo, un 29.69% manifestó que siempre recibe este tipo de orientación, un 25.00% indicó que casi siempre recibe esta orientación. Por otra parte, un 21.88% se mostró indiferente ante esta interrogante. Sin embargo, un 21.88% indicó que solo a veces recibe orientación alguna, y el 13.28% dijo que nunca ha recibido este tipo de orientación.

Tabla 15. Orientación por parte de los servidores públicos de la información sobre la documentación y procesos a seguir para legalizar tierras en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Siempre	114	29.69
Casi siempre	96	25.00
A veces	84	21.88
Nunca	51	13.28
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

Con base al abordamiento de las preguntas escritas en el este apartado se pudo identificar las principales limitantes en el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo. De esto se dedujo y formularon dos estrategias basadas en los problemas de mayor relevancia.

4.1.3. Estrategias para la solución de los problemas más comunes de la ciudadanía en el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.

4.1.3.1. Identificación de las principales necesidades de la ciudadanía en cuanto al proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.

• Conocimiento de los habitantes de Quevedo sobre el proceso de legalización de tierra en el cantón

Cuando se preguntó sobre el conocimiento de los habitantes de Quevedo sobre el proceso de legalización de tierra en el cantón, el 38.02% manifestó que, si tiene conocimiento sobre este proceso, mientras que un 29.43% de la población indicó que conoce parcialmente sobre el mencionado proceso. Por otra parte, el 32.55% restante de los habitantes encuestados, expresó que no tiene conocimiento sobre el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo. Esto pone en evidencia un alto grado de desconocimiento sobre el mencionado proceso.

Tabla 16. Conocimiento de los habitantes de Quevedo sobre el proceso de legalización de tierra en el cantón

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Sí	146	38.02
No	125	32.55
Parcialmente	113	29.43
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

• Problemas comunes en el proceso de legalización de tierra en el cantón

En los problemas más comunes que tienen los habitantes para la legalización de tierras en el cantón Quevedo, éstos manifestaron algunos, entre los que se destaca el desconocimiento del protocolo que fue indicado por un 27.34% de la población, un 25.26% tiene como principal problema la falta de documentación completa. Por otra parte, un 24.48% dijo que, si principal problema es la falta de tiempo, y el 22.92% restante se inclinó por la falta de dinero como principal problema.

Tabla 17. Problemas más comunes de los habitantes para la legalización de tierras en el cantón Quevedo

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Falta de dinero	88	22.92
Desconocimiento del protocolo	105	27.34
Falta de documentación completa	97	25.26
Falta de tiempo	94	24.48
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

- **Percepción de los habitantes sobre el costo por metro cuadrado**

En lo correspondiente a la consideración de los habitantes del cantón Quevedo sobre el costo por metro cuadrado definido por el GAD de Quevedo para la legalización de tierras, un 36.46% lo considera como alto, un 32.29% lo califica como regular y el 31.25% expresó que considera como bajo este costo.

Tabla 18. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo sobre el costo por metro cuadrado definido por el GAD de Quevedo para la legalización de tierras

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Alto	140	36.46
Regular	124	32.29
Bajo	120	31.25
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

• **Percepción de los habitantes sobre el tiempo que tarda el proceso de legalización de tierras**

Cuando se preguntó sobre la consideración de los habitantes sobre el tiempo que tarda el proceso de legalización de tierras, un 24.48% los calificó como bueno, un 20.57% como muy bueno. Sin embargo, el 22.14% de los habitantes lo considera como regular y el 16.67% restante considera como malo el tiempo de espera del proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo.

Tabla 19. Consideración de los habitantes del cantón Quevedo sobre el tiempo que tarda el proceso de legalización de tierras

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Muy bueno	79	20.57
Bueno	94	24.48
Regular	85	22.14
Malo	64	16.67
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

• **Afinidad de los habitantes en el mejoramiento de las políticas públicas de legalización de tierras del cantón Quevedo**

En los correspondiente a la consideración de los habitantes de Quevedo en que se debería mejorar las políticas públicas de legalización de tierra en el cantón, un 27.08% se mostró de acuerdo ante esta proposición, un 25% está totalmente de acuerdo. Sin embargo, un 21.61% se mostró indiferente ante esta interrogante, y el porcentaje restante se dividió entre un 14.84% que está en desacuerdo, y el 11.46% restante se mostró totalmente en desacuerdo.

Tabla 20. Consideración de los habitantes de Quevedo en que se debería mejorar las políticas públicas de legalización de tierra en el cantón

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Totalmente de acuerdo	96	25.00
De acuerdo	104	27.08
Indiferente	83	21.61
En desacuerdo	57	14.84
Totalmente en desacuerdo	44	11.46
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

• Alternativas que se deben considerar para el mejoramiento del proceso de legalización de tierras

Los habitantes encuestados, mencionaron distintas alternativas que se podrían considerar para el mejoramiento del proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo, entre las que se destaca la recepción de documentación en línea que fue corroborado por el 26.56% de los habitantes. Un 26.30% se inclinó hacia la disminución de la cantidad de documentos que se solicitan. Por otra parte, un 25.00% indicó como principal alternativa el incentivar a la legalización mediante descuentos, y el 22.14% manifestó que la reducción de tiempos de espera sería la alternativa más viable.

Tabla 21. Alternativas que se deben considerar para el mejoramiento del proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo según sus habitantes

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Reducir tiempos de espera	85	22.14
Recepción de documentación en línea	102	26.56
Incentivar a la legalización mediante descuentos	96	25.00
Disminuir la cantidad de documentos que solicitan	101	26.30
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

- **Afinidad de los habitantes sobre capacitaciones sobre el proceso de legalización de tierras**

En lo correspondiente a la consideración de los habitantes encuestados en que el GAD Municipal del cantón Quevedo los capacite sobre el proceso de legalización de tierras, el 57.29% manifestó que si se debería llevar a cabo este tipo de actividades, mientras que el 42.71% indicó que no se deberían desarrollar este tipo de capacitaciones.

Tabla 22. Consideración en que el GAD Municipal del cantón Quevedo capacite sobre el proceso de legalización de tierras

Alternativas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Si	220	57.29
No	164	42.71
Total	**384**	**100.00**

Fuente: Encuesta aplicada a la ciudadanía de Quevedo
Elaboración: Autor

4.1.3.2. Guía sobre el protocolo de legalización de tierras en el cantón Quevedo

A partir de la nueva Constitución que entró en vigencia en octubre del 2008, el mandato por el derecho a la vivienda, al hábitat y a la ciudad que constan en los artículos 30 y 31 de la misma, nos ha llevado hacia una visión reguladora del ordenamiento territorial que cambia el concepto de tierra, concebida anteriormente como mercancía, y concibe al suelo urbano como sustento del derecho a la vivienda y al desarrollo equilibrado de la familia, en particular, y del ser humano, en general.

La Constitución de la República del Ecuador establece que toda persona tiene derecho a un habita segura y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

La misma carta magna consagra el derecho a las personas al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía. Por lo que se hace necesario dictar normas municipales que permitan hacer efectivo el goce de los derechos de las personas, aplicando los principios de agilidad, celeridad, eficacia y eficiencia, dentro de la administración pública, dando agilidad a los trámite administrativos, para el acceso a la propiedad, mediante la venta de bienes de dominio privado municipal, titularizar la propiedad y regularizar los asentamientos urbanos, en forma ordenada y siguiendo los procedimientos que eviten afectar los intereses municipales o a la propiedad de los particulares.

Esta ordenanza permite desarrollar paso a paso cada uno de los componentes del artículo 481 del COOTAD, estableciendo un

camino de doble vía: por un lado, el cumplimiento de la norma por parte de la administración pública y por otra el seguimiento y control social por parte de los posesionarios, a los procesos hasta culminar con la entrega de escrituras individuales. Permite, además, instaurar el estado de derecho y construir el buen vivir en el Cantón Quevedo; valorar el predio en condiciones favorables para los posesionados; ordena el procedimiento para legalizar la posesión y entregar escrituras individuales a los posesionados.

La presente ordenanza será aplicada en todas las áreas urbanas, zonas de expansión urbana y sus parroquias rurales en sus cabeceras cantonales del Cantón Quevedo. Esta ordenanza tiene como objeto establecer los procedimientos para adquirir el dominio mediante las figuras que determine la Constitución, COOTAD y las leyes de la materia.

• **Titularización y legalización administrativa de predios urbanos en posesión de particulares**

Con esta política pública, se podrá regularizar los terrenos mostrencos destinados a usos sociales, deportivos, comerciales, mercados, para la prestación de servicios públicos, educativos, recreacionales, de asistencia o beneficencia, religiosos y de bienestar general que contribuya al turismo, cultura, a la reactivación económica y ornato de la ciudad, y que cumplan con la función social y ambiental, así como:

a) Incorporar legalmente al haber municipal, los bienes inmuebles mostrencos que se encuentran dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal y de los centros poblados que dispongan de área urbana conforme a la ley.

b) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano cantonal que no haya sido legalizado, previo a que se los haya declarado mostrencos.

c) Escriturar los bienes inmuebles mostrencos a nombre del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quevedo o sus empresas públicas municipales.

d) Legalizar la tenencia de la tierra de los posesionarios particulares sean estos naturales o jurídicos, siempre y cuando no estén en litigio.

e) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso fraccionamientos y ocupación del suelo en las áreas urbanas; y,

f) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

La inclusión al haber municipal de terrenos mostrencos o vacantes, estará amparada en los siguientes documentos que serán conocidos y autorizados por el alcalde o su delegado:

a) Levantamiento planimétrico o topográfico.

b) Informe de planeamiento urbano municipal.

c) Informe de Avalúos y Catastros.

d) Informe de la Procuraduría Sindica Municipal;

e) Informe del área de legalización municipal;

f) Historial de Dominio del Bien Inmueble conferido por el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Quevedo.

g) Resolución de concejo.

Cumpliendo el procedimiento señalado en el artículo precedente, la documentación pertinente será protocolizada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quevedo, reconoce el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución

de la República del Ecuador, a las personas naturales /o jurídicas que hayan permanecido por un mínimo de DIEZ años en posesión pacifica, pública, tranquila e ininterrumpida de un predio municipal y que tenga antecedentes de dominio comprobado conforme a las reglas establecidas en el Código Civil.

• Requisitos para la legalización de tierras para personas naturales

Las personas naturales que se hallen en posesión de inmuebles descritos en el artículo anterior, podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quevedo, la legalización del mismo, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Ser ecuatoriano.

b) Solicitud de legalización dirigida al alcalde.

c) Documentos que acrediten la posesión del bien inmueble, o declaración juramentada ante el Notario Público, como justificativo, en la que además se hará constar la inexistencia de escritura pública del bien inmueble y la posesión de manera pacífica e interrumpida por más de diez años.

d) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quevedo.

e) Pago de impuesto predial urbano, en caso estuviese ingresado al catastro municipal.

f) Fotografía del bien inmueble a legalizar.

g) Certificado de Registrador de la Propiedad, de no poseer título de dominio de bienes inmuebles, dentro de la Jurisdicción Cantonal.

h) Copia de la cédula de identidad.

i) Copia del certificado de votación actualizado.

j) Certificado del registro de la propiedad del bien a legalizar sobre el cual no se encuentre escritura o título inscrito.

k) No adeudar a la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable de Quevedo.

l) Certificado de linderos y medidas.

• Requisitos para la legalización de tierras para personas jurídicas

Únicamente las personas jurídicas de derecho público o derecho privado con finalidad social y pública que se hallen en posesión de bienes inmuebles mostrencos o vacantes municipales, podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quevedo, la legalización del mismo, quienes, a más de los requisitos señalados para las personas naturales, deberán cumplir con los siguientes:

a) En caso de personería jurídica, nombramiento de los representantes legales, debidamente registrados.

b) Constitución legal de la organización.

c) Los documentos requeridos en los literales b), g) h) del Art. 8 del Capítulo III de la legalización de bienes inmuebles mostrencos o vacantes en posesión de los particulares, descrito en la ordenanza sustantiva a la ordenanza que regula el proceso de legalización de los bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana del cantón Quevedo y sus parroquias rurales en sus cabeceras cantonales, anterior que deberán ser cumplidos por el o los representantes legales de las personas jurídicas.

d) Certificación de estar al día en obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y con el Servicio de Rentas Internas.

- **Trámite**

Los peticionarios presentarán sus solicitudes de legalización dirigidas al alcalde/sa, quien dispondrá por intermedio de la Subprocuraduría Sindica Municipal se disponga al Área de Legalización, Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, para que realicen la inspección de campo, elaboren los planos, verifiquen y emitan el informe técnico correspondiente, Informe jurídico, y el certificados de linderos, medidas y superficie del bien a la Dirección de Planeamiento Urbano; y, una vez que se cuente con los informes técnicos y jurídicos, se remitirá el expediente a la Comisión de Planeamiento, Desarrollo Físico Cantonal y Regulación de Tránsito, para que emita el respectivo informe, que servirá como fundamento para que el concejo municipal resuelva y autorice la legalización de Bienes Mostrencos y/o vacantes a favor de los posesionarios.

- **Resolución del Concejo**

Con la documentación presentada, el alcalde(sa), pondrá en conocimiento del concejo municipal, organismo que conocerá y analizará los requisitos exigidos por esta ley cantonal y resolverá declarar el bien mostrenco a favor del GAD Municipal del cantón Quevedo y se le autoriza a la máxima autoridad la venta directa de conformidad al artículo 596 inciso segundo y numeral 6. Perfeccionados los actos anteriores, el ejecutivo/va del nivel de gobierno dispondrá, se elaboré la respectiva minuta, la misma que se protocolizará en una de las notarías del cantón y para posteriormente se proceda a inscribir dicha instrumentación legal en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Quevedo, cuidando que se cumpla con los requisitos de la presente ordenanza.

Los costos notariales serán cubiertos por el o los beneficiarios.

- **Legalización**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de esta jurisdicción cantonal a través de su representante judicial, procederá a la elaboración de la correspondiente minuta, para la cual se deberá adjuntar, la resolución del concejo, el respectivo pago, las publicaciones a través de la página web institucional, un diario escrito o digital y demás requisitos previstos con la ordenanza.

Los predios en posesión de los particulares, ya sean estos personas naturales o jurídicas, que legalicen sus títulos amparados en la presente ordenanza, quedarán prohibidos de transferir el dominio o propiedad en el tiempo de diez años, quedando plenamente autorizado el propietario a hipotecar y gravar el bien únicamente para mejoras habitacionales y excepcionalmente el concejo municipal, podrá levantar la prohibición señalada con caso de que el solicitante demuestre o pruebe que está en un estado de vulnerabilidad, previo informe de la Dirección de Desarrollo Social Municipal.

- **Escrituración**

Una vez formalizada la legalización, la escritura deberá cumplir con las solemnidades determinadas con la ley. En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los bienes vacantes o mostrencos serán declaradas nulas. Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quevedo, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso. Se fija el valor de un dólar por cada metro cuadrado, que será cancelado a quien justifique la propiedad del terreno materia de la resolución administrativa de partición, con

escrituras públicas debidamente inscritas, en razón de que no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

4.1.3.3. Implementación de la recepción de la documentación en línea

Es importante que se disminuyan los tiempos del trámite de legalización. Una alternativa identificada es la recepción de documentos en línea, implementando en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quevedo (https://quevedo.gob.ec/), una opción de recepción de documentos. Para ello es importante que se realice el registro por pare del ciudadano con un correo electrónico y su identificación. De esta manera se da una facilidad a los ciudadanos, a la vez que se ayudará a la disminución de los tiempos en la fila.

En una primera etapa se realizará la publicidad de esa opción a través de las cuentas oficiales del GAD Municipal del cantón Quevedo. Además, a las personas que se acercan por ventanilla también se le realizarán las debidas indicaciones sobre el correcto manejo de la opción de recepción de documentación en línea. En la mencionada opción saldrá un círculo verde cuando se haya verificado satisfactoriamente. Se notificará con un círculo rojo cuando se ha rechazado, indicado las razones por las que se ha rechazado la documentación. Un círculo naranja indicará que la documentación está en revisión.

4.1.3.4. Descuentos a la ciudadanía

Al evidenciarse que una de las alternativas que la población considera que se pueden tomar en cuenta es la implementación de descuentos, es factible considerar que se realice un descuento del 10% del precio del metro cuadrado a las primeras 20 personas que realicen sus trámites de legalización por cada mes. De esta manera se motivará a los ciudadanos a la legalización mediante el acceso al mencionado descuento

que representa mayor beneficio en función de la superficie de los predios.

Finalmente se puede mencionar que la cantidad de documentación que se pide para el proceso de legalización no procede, ya que es necesario e indispensable la presentación de estos documentos como parte de la validación y correspondiente puesta en marcha de los procesos que se deben seguir para le legalización del predio.

4.2. Discusión

Los resultados obtenidos en el presente estudio muestran varios hallazgos relevantes en cuanto a la situación de la percepción y aceptación de la población del cantón Quevedo sobre las políticas públicas de legalización de tierras (Menoscal-Cevallos, 2018). Indistintamente de la edad de los habitantes, se pudo apreciar que todos se encuentran en capacidad de realizar los trámites correspondientes a la legalización de tierras en el área de estudio, lo que es corroborado por Almonacid (2009), quien sostiene que ante la cantidad de trámites ya sea de legalización de tierras u otros de interés social, es importante reconocer si la edad de las personas podría ser un impedimento (Loor, 2015), puesto que de acuerdo Silas-Casillas (2012), las personas con edades avanzadas, son más propensas a cometer errores en trámites o a si vez muestran menor interés en los mismos (Zúñiga, Grisa, & Coelho, 2020).

En lo correspondiente al género de acuerdo a Álvarez Múnera (2015), no existen reportes que fundamenten algún tipo de interferencia o restricción de este en la normal ejecución de trámites afines a legalizaciones. Sin embargo, el nivel de educación si podría llegar a condicionar el desarrollo del proceso en estudio (Grajales, 2015), por lo que es preciso brindar atención a personas con ningún nivel de instrucción (López-Escarcena, 2015), así como a aquellos que poseen nivel primario, que, en el presente estudio, en conjunto representan el 29.95% de la población. Respecto a esto último, es fundamentado por Karl (2017), quien indica que personas con

un nivel de educación básico, existe una mayor dificultad en la asimilación y ejecución de procedimientos correspondientes a trámites (Quijano-Mejia & Linares-García, 2017).

La zona de residencia de los habitantes podría reflejar una incidencia tanto en la asistencia, así como en la realización de los trámites de legalización de tierras en el cantón Quevedo, principalmente debido a las distancias a recorrer, o su vez el difícil acceso a la información en zonas rurales, debido a que un 32.56% vive en estas zonas. Con esto se puede reconocer que es importante la capacitación y motivación a los habitantes de estas zonas (Bermúdez-Carillo, 2015), puesto que de esta manera se aporta al incremento del porcentaje de trámites completados (Ávila-Barrios, 2014).

Se pudo observar que la ciudadanía ha mostrado preocupación por la legalización de sus predios, recalcándose que apenas un 22.40% no ha legalizado sus predios, mientras que el resto están en trámite o ya han legalizado, lo que según Guayanay-Jiménez (2018), este es un factor importante, debido a que los habitantes al iniciar sus trámites de legalización, o al estarlos llevando a cabo expresan su preocupación por acceder a este servicio, contribuyendo de esta manera a una sociedad de mayor grado de cumplimiento con sus obligaciones como propietarios (Arias-Gutiérrez, Herrera-Sorzano, & González-Sousa, 2016), lo que además les garantiza su Derecho a la Propiedad (Silva-Fernández, 2019).

En contraste con lo anterior, al identificarse que los habitantes tienen una buena percepción de las políticas públicas, no se debe dejar de lado el porcentaje que las califica como malas, por lo que sería necesario adoptar medidas de mejoramiento basadas en las expresiones de esta minoría a fin de contribuir a un proceso integral de legalización de tierras en el cantón Quevedo, puesto que el tiempo de espera es no es muy extenso al no superar los 30 días en promedio, siendo esto un factor positivos al momento de legalizar predios, ya que de acuerdo a Gutiérrez et al. (2009), los tiempos de espera muy largos desmotivan a los usuarios al

momento de realizar sus trámites. Esto además contribuye a que la ciudadanía mantenga una buena percepción en cuanto a la gestión de la Unidad de Legalización del GAD Municipal del cantón Quevedo, puesto que consideran que al legalizar sus predios se garantiza su Derecho a la Propiedad, lo que es corroborado por Baños (2013), quien sostiene que la legalización de los predios ya sean urbanos o rurales, ayuda a la población a tener una mejor calidad de vida, así como también el cumplimiento de su Derecho a la Propiedad.

Respecto a lo anterior, es importante acotar que la factibilidad del proceso de legalización, radica en desestimar el derecho de posesión como un referente de titulación. La posesión en la era moderna vulnera el derecho de propiedad (Silva-Fernández, 2019). En tiempos en que se adquiría la propiedad a través de la posesión, al tiempo también se hacía por tradición (Rengifo, 2006). En la actualidad y merced a que la propiedad es derecho basilar de los Estados modernos (Carrera-Quezada, 2015), solo se justifica que la propiedad se adquiera o constituya por el modo de la tradición u otros análogos (Blanke & Walzer, 2013).

Existe un alto grado de desconocimiento en la población sobre el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo, y en algunos casos al no tener la documentación completa, los habitantes posponen los trámites o los abandonan, poniendo en evidencia que estos factores afectan significativamente al desarrollo de los trámites de titulación de predios (Andrade, 2016). Es por ello que es importante la difusión del protocolo de legalización de tierras en el cantón Quevedo, de manera que ya se a través de funcionarios públicos, así como de campañas de capacitación, la ciudadanía pueda despejar sus dudas sobre este proceso de legalización. Con esto se aporta al desarrollo territorial del cantón de manera que se crea un ambiente de legalización entre sus habitantes (Foy-Valencia, 2009).

Entre los principales problemas que afrontan los ciudadanos al momento de legalizar sus predios, se tiene: falta de dinero,

desconocimiento del protocolo, falta de documentación completa y falta de tiempo, lo que, de acuerdo a testimonios de los habitantes, obliga a demandar mejoras en el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo, teniéndose como alternativas: reducir tiempos de espera, recepción de documentación en línea, incentivar a la legalización mediante descuentos y disminuir la cantidad de documentos que solicitan. Es importante considerar las opiniones de los habitantes para la toma de decisiones en planes de mejora situacional del proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo, puesto que de esta manera no solo se aumenta el contento social (Guayanay-Jiménez, 2018), también se aporta al mejoramiento de la percepción de la gestión actual y de los funcionarios (Lobelle-Fernández, 2017)

Tratar el tema de tierra en Ecuador significa adentrarse en las estructuras constitutivas de su sociedad; representa analizar los pilares estructurales de su economía, política y cultura (Goyas, Cabanes, & Zambrano, 2016). El control sobre la tierra ha definido en buena medida la configuración de élites económicas acompañadas de élites políticas; a la vez, al ser la tierra un bien escaso sobre el que se extrae renta, también empujó a muchas trabajadoras y trabajadores del campo a la desposesión (Naranjo, 2013). A través de los años, esa historia y correlación de fuerzas ha ido cambiando, con más intensidad en sucesos como las reformas agrarias y levantamientos indígenas; sin embargo, en resumen, se ha mantenido con pocas alteraciones (Loor, 2015).

Con relación a la tenencia de la tierra y su legalidad en Ecuador fue producto de los grandes latifundistas que concentro el bien denominado tierra en pocas familias, en las tres regiones del país Costa, Sierra, Oriente, la región Insular tiene otras particularidades (Nevarez, 2018). La concentración de la tierra luego de la independencia pasó a manos de militares, políticos, religiosos, dejando a la población desprovista de este importante recurso por lo que tuvo que vender su fuerza de trabajo para poder sobrevivir (Robles, 2017).

Álvarez Múnera (2015), observó que en general, las personas que adelantaron el trámite de titulación tienen una relación directa con el sector empresarial y comercial de Medellín. En el proceso de titulación de tierras baldías, el interés de los colonos era abrir tierras y prepararlas para la ganadería y, una vez se cumplía este objetivo, un negocio de interés para ellos era dedicarse a la ganadería o venderlo a hacendados para que iniciaran o ampliaran sus proyectos productivos en este sector (Hristov, 2005). Los casos estudiados de hacendados como Jorge Escobar Chavarriaga, Félix de Bedout & Hijos y Pedro Vásquez Uribe muestran que comerciantes, industriales y banqueros de Medellín adquirieron sus haciendas en la región a través de transacciones con colonos (Álvarez, 2014). Es casi inexistente el tránsito de colono a terrateniente y a empresario capitalista (Gómez, Sánchez, & Vargas, 2015). Esto permite inferir dos situaciones relevantes: uno, la legislación agraria favoreció la diversificación de inversiones hacia el mundo rural para muchos empresarios industriales, comerciales y financieros (Grajales, 2015); y dos, poco contribuyó al desarrollo de nuevos empresarios rurales de ascendencia campesina (Hirschman, 2013). De la revisión de estos reportes, de puede puntualizar la importancia de la aplicación de las políticas públicas de legalización de tierras, como un factor importante en la garantía del Derecho a la Propiedad, por lo que es preponderante incentivar a la población a acceder a este proceso. Finalmente, con las estrategias propuestas en el presente estudio se pretende la motivación a la ciudadanía de manera que puedan realizar sus tramites de legalización de una manera más eficiente y ágil.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La educación es el arma más poderosa para cambiar el mundo.

Nelson Mandela

5.1. Conclusiones

- La ciudadanía tiene una buena percepción sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, ya que se dan algunas facilidades y prioridades a las personas que las necesitan para la correcta ejecución de sus trámites de titulación de predios, por lo que expresaron un alto grado de satisfacción con las mencionadas políticas.

- El Derecho a la propiedad influye significativamente en las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, por lo que se han implementado progresivamente con a la finalidad de mejorar el proceso de legalización de predios, iniciando con orientaciones necesarias a la ciudadanía, de manera que éstos dan realce al aporte de las políticas públicas al mencionado derecho considerado en la Constitución de la República del Ecuador vigente.

- Las estrategias descritas en la presente investigación están enfocadas en dar solución a las principales limitantes identificadas de acuerdo al testimonio de la ciudadanía, por lo que se pretende que sean efectivas en la mejora situación ya que fueron propuesta inicialmente por la misma población.

5.2. Recomendaciones

- Analizar la aplicabilidad y efectividad de otras políticas públicas en el desarrollo territorial del cantón Quevedo.

- Socializar los planes y programas de desarrollo que se llevan a cabo en los distintos departamentos del GAD Municipal con la población de manera que tenga conocimiento y a la vez las provechen en su beneficio.

- Realizar campañas de capacitación a la ciudadanía en general sobre la importancia y procedimiento para la legalización de tierras por parte del GAD Municipal del cantón Quevedo.

Referencias Bibliográficas

Almonacid, F. (2009). El problema de la propiedad de la tierra en el sur de Chile (1850-1930). Historia (Santiago) 42(1): 5-56.

Álvarez Múnera, J. (2015). Legislación sobre tierras e impacto en el desarrollo de haciendas ganaderas en el Magdalena Medio antioqueño, 1920-1940. Historia y Sociedad (29): 203-228.

Álvarez, J. (2014). Empresas rurales en Antioquia, la ganadería en el Oriente y el Magda- lena medio, 1920-1960. Universidad de Antioquia. Antioquia-Colombia. 403 p.

Andrade, S. (2016). Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana. Universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador. Quito-Ecuador. 143 p.

Arce, A., Donovan, J., & Bedggood, R. (2015). Social impact assessments: Developing a consolidated conceptual framework. Environmental Impact Assessment Review 50: 85-94.

Arias-Gutiérrez, R., Herrera-Sorzano, A., & González-Sousa, R. (2016). Poblamiento indígena amazónico y desarrollo local en Pastaza, Ecuador. Revista Novedades en Población 12(23): 24-34.

Arregui, S. (2017). La vulneración del derecho a la propiedad privada en contraste a la facultad estatal de expropiación, en referencia al justo precio. Universidad San Francisco de Quito. Quito-Ecuador. 68 p.

Ávila-Barrios, D. (2014). El uso de las TICs en el entorno de la nueva gestión pública mexicana. Andamios 11(24): 263-288.

Baños, M. (2013). Nueva ruralidad desde dos visiones de progreso rural y sustentabilidad: economía ambiental y economía ecológica. POLIS 12 (34): 225-241.

Ben Andrés, L. (2014). Políticas culturales. En Ben Andrés, L; Zambrano, C; Ojeda, M. Manual Atalaya de apoyo a la gestión cultural. Universidad de Cádiz. Andalucía-España. 60-67.

Bermúdez-Carillo, L. (2015). Capacitación: una herramienta de fortalecimiento de las pymes. InterSedes 16(33): 1-25.

Blanke, A., & Walzer, N. (2013). Measuring community development: what have we learned? Community Development 44(5): 534-550.

Boisier, S. (2004). Desarrollo territorial y descentralización: El desarrollo en el lugar y en las manos de la gente. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales (90): 27-40.

Canales, A., & Canales, M. (2012). De la metropolización a las agrópolis: El nuevo poblamiento urbano en el Chile actual. POLIS, Revista Latinoamericana 12 (34): 31-55.

Candel, J. (2014). Food security governance: A systematic literature review. Food Security, Berlim 6: 585-601.

Capella, A., & Brasil, F. (2015). Subsistemas, comunidades e redes: articulando ideias e interfasses na formulação de políticas públicas. Revista do Serviço Público, Brasília, DF 66(3): 449-474.

Carnevali, N., & Trujillo, A. (2010). La acción colectiva en los asentamientos informales para la transformación del hábita. Provincia (23): 11-31.

Carrera-Quezada, S. (2015). Las composiciones de tierras en los pueblos de indios en dos jurisdicciones coloniales de la Huasteca, 1692-1720. Estudios de Historia Novohispana (52): 29-50.

Castellanos, L. (2016). La incidencia de los derechos de propiedad intelectual en el acceso a los medicamentos. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador. Quito-Ecuador. 183 p.

Chamie, J. (2018). Notas sobre algunos principios generales del derecho: una reflexión a partir de principios generales y su influencia en las obligaciones en la experiencia jurídica colombiana. Derecho PUCP (80): 187-237.

Chiran, R. (2015). El Derecho de la Propiedad de los bienes inmuebles con excedentes según la escritura pública y sus efectos jurídicos. Universidad Regional Autónoma de Los Andes "UNIANDES - Ibarra". Ibarra-Ecuador. 107 p.

Chuma-Quizhpi, L. (2016). Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador. Universidad de Cuenca. Cuenca-Ecuador. 100 p.

Clichevsky, N. (2003). Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre políticas de urbanización. CEPAL. Santiago de Chile-Chile. 85 p.

Cordero, E. (2008). De la propiedad a las propiedades: La evolución de la concepción liberal de la propiedad. Revista de derecho (Valparaíso) (31): 493-525.

Cunill-Grau, N. (2014). La intersectorialidad en las nuevas políticas sociales: un acercamiento analítico-conceptual. Gestión y Política Pública 13(1): 5-46.

Delahaye, O. (2016). Tenencia de la tierra y desarrollo rural sostenible: algunos puntos para la reflexión en el caso venezolano. Agroalimentaria 11(23): 11-20.

Delamaza, G., & Thayer, L. (2016). Percepciones políticas y prácticas de participación como instrumento para la gobernanza de los territorios. Un análisis comparado de escalas territoriales en la macrorregión sur de Chile. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales 42(127): 137-158.

Fernandes, E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge-United States of America. 56 p.

Foy-Valencia, P. (2009). Consideraciones jurídicas sobre el ordenamiento territorial ambiental. Espacio y Desarrollo (21): 139-169.

Freire, P. (2016). Reelevamiento de los asentamientos informales. Techo. Buenos Aires-Argentina. 316 p.

García, N. (2006). La formación de asentamientos informales: Un proceso gestado por diferentes actores sociales. Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales 10(218): 1-6.

Garrido, J. (2017). Legalización de tierras rurales en el cantón Otavalo y determinación de su impacto en el territorio. Pontificia Universidad Catolica del Ecuador. Quito-Ecuador. 174 p.

Gavilánez, L. (2017). Derechos de autor y limitaciones de la ley de propiedad intelectual en el Ecuador. Universidad Técnica de Ambato. Ambato-Ecuador. 113 p.

Gómez, C., Sánchez, L., & Vargas, G. (2015). Armed conflict, land grabs and primitive accumulation in Colombia: micro

processes, macro trends and the puzzles in between. The Journal of Peasant Studies 42(2): 255-274.

Gómez, M., & Del Villar, M. (2009). El concepto de propiedad y los conocimientos tradicionales indígenas. En-claves del pensamiento 3(5):115-135.

Goyas, L., Cabanes, I., & Zambrano, S. (2016). Análisis jurídico del ordenamiento territorial y el uso del suelo como recurso natural insustituible. Revista Universidad y Sociedad 8(3): 6-12.

Grajales, J. (2015). Land grabbing, legal contention and institutional change in Colombia. The Journal of Peasant Studies 42(4): 541-560.

Guayanay-Jiménez, Á. (2018). La manifestación: la normalización de un repertorio de participación política y protesta ciudadana . Universidad Complutense de Madrid. Madrid-España. 328 p.

Gutiérrez, E., Ramos, W., Uribe, M., Ortega, A., Torres, C., Montesinos, D., . . . Galarza, C. (2009). Tiempo de espera y su relación con la satisfacción de los usuarios en la farmacia central de un Hospital General de Lima. Revista Peruana de Medicina Experimental y Salud Pública 26(1): 61-65.

Hirschman, A. (2013). La tenencia de la tierra y la reforma agraria en Colombia. Empleo de las armas fiscales. Revista de Economia Institucional 15: 351-360.

Hristov, J. (2005). Indigenous struggles for land and culture in Cauca, Colombia. The Journal of Peasant Studies 32(1): 88-117.

Karl, R. (2017). Century of the exile: Colombia's displacement and land restitution in historical perspective, 1940s–1960s.

Canadian Journal of Latin American and Caribbean Studies 42(3): 298-319.

Lobelle-Fernández, G. (2017). Políticas públicas sociales: apuntes y reflexiones. Alcance 6(14): 81-96.

Loor, Y. (2015). Guía de capacitación y aplicación de las normas de etiqueta y protocolo en el área secretarial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quevedo, año 2015. Universidad Técnica Estatal de Quevedo. Quevedo-Ecuador. 122 p.

López, S. (2010). Políticas públicas: una introducción a la teoría y la práctica. Política y cultura (33): 185-190.

López-Escarcena, S. (2015). La propiedad y su privación o restricción en la jurisprudencia de la Corte Interamericana. Ius et Praxis 21(1): 531-575.

Mac-Clure, O., & Calvo, R. (2013). Desigualdades sociales y tipos de territorios en Chile. . POLIS Revista Latinoamericana 12 (34): 465-490.

Mainwaring, S., & Scully, T. (2008). Latin America: Eight lessons for governance. Journal of Democracy 19 (3): 113-127.

Manobanda, C. (2015). La titularización de predios en la subsecretaria de tierras y reforma agraria y el derecho a la propiedad privada. Universidad Técnica de Ambato. Ambato-Ecuador. 112 p.

Mascareño, A. (2010). Coordinación social mediante políticas públicas: el caso chileno. Revista de la CEPAL (101): 111-126.

Menoscal-Cevallos, J. (2018). La nueva geografía de las ciudades. hacia un modelo que incrementa el riesgo de desastres. Revista EÍDOS 11: 1-16.

Molina-Alvarado, M. (2012). Problemas de la tradicion en la compra venta de bienes inmuebles. Universidad del Norte. Barranquilla-Colombia. 199 p.

Morales-Acosta, A. (2021). El tráfico jurídico de las empresas: La transferencia definitiva. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima-Perú. 427 p.

Muñoz, C., Dziekoski, M., Soto, G., & Lamilla, N. (2010). Hábitat y territorio: coherencia para el ordenamiento territorial. El caso de la provincia de Colchagua, Chile. Revista INVI 25(70): 119-149.

Murga, J. (2017). La transmisión de la propiedad en la ejecución forzosa sobre bienes inmuebles. Universidad de Sevilla. Sevilla-España. 447 p.

Naranjo, A. (2013). La vulneración al derecho de dominio en la transferencia de bienes inmuebles no inscritos en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el año 2012. Universidad Estatal de Bolívar. Guaranda-Ecuador. 139 p.

Nevarez, J. (2018). La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la Constitución del 2008 y La Ley Orgánica de la SINARDAP del 2010. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil-Ecuador. 58 p.

Neyra, J. (2019). Educación no formal en la formalización de predios rurales en la dirección regional agraria ANCASH, 2019. Universidad Peruana de Ciencias e Informática. Lima-Perú. 97 p.

Olavarría, M. (2007). Conceptos básicos en el análisis de políticas públicas. Instituto de Asuntos Públicos. Santiago de Chile-Chile. 92 p.

Ornés, S. (2009). El urbanismo, la planificación urbana y el ordenamiento territorial desde la perspectiva del derecho urbanístico venezolano. Politeia 32(42): 197-225.

Pacheco, L. (2019). El proceso de titulación de predios públicos baldíos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en Colombia. Universidad Externado de Colombia. Bogotá-Colombia. 100 p.

Pañora, L. (2017). La Posesión, El Justo Título y La Buena Fe, Validez Jurídica y Protección Legal para los Barrios Informales de Quitumbe, Distrito Metropolitano de Quito. Universidad Central del Ecuador. Quito-Ecuador. 78 p.

Pereira-Corona, A., Adame-Martínez, S., Rosete-Verges, F., & Alvarado-Granados, A. (2018). Construcción metodológica de un modelo de ordenamiento territorial para América Latina. Ra Ximhai 14 (1): 111-133.

Pinzón, Á., Bueno, M., & Sepúlveda, C. (2018). Diagnóstico y posible legalización del Asentamiento humano. Universidad Cooperativa de Colombia. Barrancabermeja-Colombia. 196 p.

Quijano-Mejia, C., & Linares-García, J. (2017). Zonas de reserva campesina: territorialidades en disputa: El caso del Valle del río Cimitarra. Prospectiva, Revista de Trabajo Social e Intervención Social (24): 225-251.

Rengifo, M. (2006). Teorías de la posesión. Revista de Derecho Privado (36): 3-75.

Rico, L. (2009). Ciudad Informal. Universidad de los Andes. Bogotá-Colombia. 84 p.

Robles, B. (2017). El derecho a la propiedad privada consagrado en la constitución de la República del Ecuador y su

vulneración mediante la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación. Universidad Nacional de Loja. Loja-Ecuador. 140 p.

Sanmartín, A. (2016). Concentración vs. procesos de Desconcentración en la tenencia de tierra como elemento de desarrollo rural. Caso de estudio: Parroquia de Tixán, Comunidad Cocán San Patricio (1995-2015). Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito-Ecuador. 167 p.

Sarthou, N. (2015). Los instrumentos de política como enfoque de análisis de los sistemas de pago al mérito. Contribuciones analíticas a partir del caso argentino. Perfiles Educativos 37(149): 150-168.

Sassen, S. (2013). When territory deborders territoriality. Territory, Politics and Governance, Journal of the Regional Studies Association 1(1): 21-45.

Silas-Casillas, J. (2012). Percepción de los estudiantes de nivel medio superior sobre la educación superior. Dos ciudades y cinco instituciones. Sinéctica (38): 1-17.

Silva-Fernández, R. (2019). La posesión frente al Derecho de Propiedad: Un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. Revista Eleuthera 20: 135-154.

Smolka, M., & Biderman, C. (2011). Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano. Lincoln Institute of Land Policy Documento de trabajo. Cambridge-Unites States of America. 23 p.

Valles, Y., & Infante, J. (2015). Regularización y derecho a la vivienda: Un caso del área metropolitana de Monterrey. Frontera norte 27(53): 63-87.

Vargas, C. (2007). Análisis de las politicas públicas. Perspectivas (19): 127-136.

Zambon, A. (2020). Propiedad: un análisis conceptual. Revus: Journal for Constitutional Theory & Philosophy of Law 41: 1-19.

Zunino, H. (2002). Formación institucional y poder: investigando la construcción social de la ciudad. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales 28 (84): 103-116.

Zúñiga, M., Grisa, C., & Coelho, G. (2020). Redes de política pública: Un abordaje para analizar la gobernanza de la seguridad alimentaria y nutrición. Saúde e Sociedade 29(4): e180890.

ANEXOS

Anexo 1. Formulario utilizado para la aplicación de la encuesta

20/10/21 13:20 Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

El presente formulario tiene como objetivo obtener información sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo, año 2021.

*Obligatorio

1. ¿A qué género pertenece?*
Marca solo un óvalo
- ⬭ Femenino
- ⬭ Masculino

2. ¿Qué edad tiene?*
Marca solo un óvalo
- ⬭ Menos de 30 años
- ⬭ De 30 a 40 años
- ⬭ De 41 a 50 años
- ⬭ De 51 a 60 años
- ⬭ Más de 60 años

3. ¿Que nivel de formación educativa tiene?*
Marca solo un óvalo
- ⬭ Ninguno
- ⬭ Primaria
- ⬭ Secundaria
- ⬭ Superior

4. ¿Cual es su estado civil?*
Marca solo un óvalo
- ⬭ Soltero
- ⬭ Casado
- ⬭ Unión Libre
- ⬭ Viudo
- ⬭ Divorcio

5. ¿Cual es su estado civil?*
Marca solo un óvalo
- ⬭ Urbana
- ⬭ Rural
- ⬭ Límite Territorial

Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

6. ¿El predio donde habita se encuentra correctamente legalizado?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No
- ◯ Tiene Derecho de Posesión
- ◯ Se encuentra en trámite de Legalización

7. ¿Cuántos predios posee adicional al que habita?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Ninguno
- ◯ Uno
- ◯ Dos
- ◯ Tres
- ◯ Cuatro
- ◯ Más de cuatro

8. ¿Ha realizado trámites de legalización de tierras en los últimos años?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No

9. ¿El GAD Municipal del cantón Quevedo brinda prioridad a personas con capacidades especiales o enfermedades catastróficas cuando realizan los trámites de legalización de tierras?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Siempre
- ◯ Casi Siempre
- ◯ Ocasionalmente
- ◯ Nunca

10. ¿A quién a designado para realizar el correspondiente trámite de legalización de tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Conyuge
- ◯ Familiar
- ◯ Amigo
- ◯ A un profesional
- ◯ Realiza el trámite personalmente

Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

11. ¿Ha completado los trámites de legalización de tierras?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No
- ◯ Parcialmente

12. ¿Cuál es el tiempo promedio en que ha legalizado tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Ninguno
- ◯ Uno
- ◯ Dos
- ◯ Tres
- ◯ Cuatro
- ◯ Más de cuatro

13. ¿Se le ha entregado información sobre los requistos y pasos para legalizar tierras en su cantón de reticencia?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Siempre
- ◯ Casi Siempre
- ◯ A veces
- ◯ Nunca

14. ¿De que manera considera a las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Muy Buenas
- ◯ Buenas
- ◯ Regulares
- ◯ Malas
- ◯ Muy malas

15. ¿Se encuentra satisfecho con las políticas de legalización de tierras en la población del cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Siempre
- ◯ Casi Siempre
- ◯ A veces
- ◯ Nunca

Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

16. ¿Conoce usted lo qué es underecho posesión?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No
- ◯ Parcialmente

17. ¿Está de acuerdo en que se debería mejorar las políticas públicas de legalizaión de tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Totalmente de acuerdo
- ◯ De acuerdo
- ◯ Indiferente
- ◯ En desacuerdo
- ◯ Totalmente en desacuerdo

18. ¿Conoce usted el procedimiento para legalizar tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No
- ◯ Parcialmente

19. ¿Considera que al legalizar sus predios, el Estado está garantizado su Derecho a la Propiedad?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No
- ◯ Tal vez

20. ¿Los servidores públicos le han informado sobre toda la odcumentación y procesos a seguir para legalizar tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Siempre
- ◯ Casi Siempre
- ◯ A veces
- ◯ Nunca

21. ¿Cuándo se le ha presentado alguna dificultad o le han faltado documentos, ha abandonado los trámites de legalización de tierras?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si ◯ los pospone
- ◯ No

Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

22. ¿Cuáles son los principales problemas que ha tenido para legalizar tierras en el cantón de Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Falta de dinero
- ◯ Desconocimiento del protocolo
- ◯ Falta de documentación completa
- ◯ Falta de tiempo

23. ¿De que manera considera el costo por metro cuadrado definido por el GAD de Quevedo para la legalización de tierras?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Alto
- ◯ Regular
- ◯ Bajo

24. ¿De que manera considera tiempo que tarda el proceso de legalización de tierras en el cantón de Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Muy Bueno
- ◯ Bueno
- ◯ Regular
- ◯ Malo
- ◯ Muy Malo

25. ¿De que manera considera la gestión de la Unidad Municipal de legalización de Tierras?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Muy Buena
- ◯ Buena
- ◯ Regular
- ◯ Mala
- ◯ Muy mala

26. ¿Según su percepción que se deberia mejorar para el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Reducir tiempos de espera
- ◯ Recepción de documentación en línea
- ◯ Incentivar a la legalización mediante descuentos
- ◯ Disminuir la cantidad de documentos que solicitan

Políticas públicas de legalización de tierras y su efecto en el derecho de propiedad privada en el cantón Quevedo, año 2021

27. ¿Considera necesario el GAD Municipal del cantón Quevedo capacite sobre el proceso de legalización de tierras?*

Marca solo un óvalo

- ◯ Si
- ◯ No

Fuente: https://docs.google.com/forms/d/1Sww_fGp-sUP8o022niFojrN5i9gF7jFn9pZkxhIEDt8/edit

Anexo 2. Entrega de títulos de propiedad a los ciudadanos por parte del GAD Municipal del cantón Quevedo

Anexo 3. Recorrido por zonas con habitantes en proceso de legalización de tierras

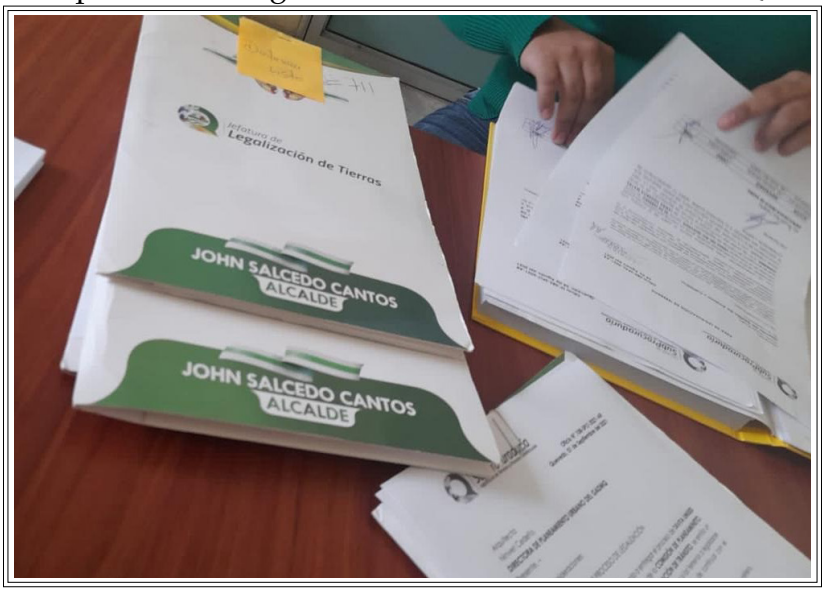
Anexo 4. Socialización sobre el proceso de legalización de tierras en el cantón Quevedo

Anexo 5. Recepción de documentos en la unidad de legalización de tierras del GAD Municipal del cantón Quevedo

Anexo 6. Revisión de la documentación para la legalización de tierras por parte del GAD Municipal del cantón Quevedo

Anexo 7. Exposición de los habitantes sobre los principales problemas que tienen para legalizar sus terrenos

Anexo 8. Indagación a la ciudadanía sobre su percepción sobre las políticas públicas de legalización de tierras en el cantón Quevedo



Anexo 9. Documentación lista para ser tramitada y proceder a la legalización de tierras

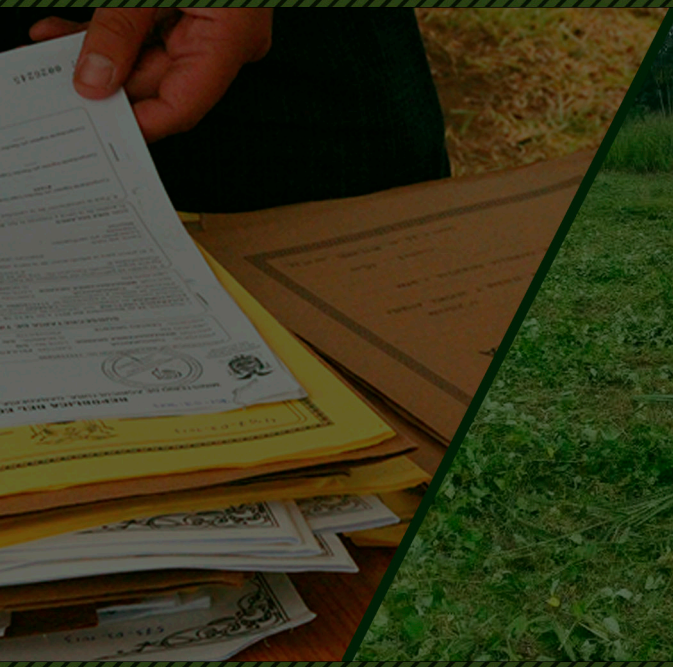
Dr. EDUARDO DÍAZ OCAMPO, Ph.D.
RECTOR

Ing. YENNY GUISELLI TORRES NAVARRETE, Ph.D.
VICERRECTORA ACADÉMICA

Ing. BOLÍVAR ROBERTO PICO SALTOS, M.Sc.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

Econ. CARLOS EDISON ZAMBRANO, Ph.D.
DIRECTOR DE INVESTIGACIÓN - DICYT

ISBN: 978-9978-371-43-5



UTEQ
UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO
2022

www.uteq.edu.ec