

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v5i4.2442>

La legalización de tierras, un derecho soslayado

The legalization of lands, an ignored right

Gabriel David Romo Pezantes

davidromo20@hotmail.com

<https://orcid.org/0009-0000-9536-8884>

Universidad Cesar Vallejo

Piura – Perú

Artículo recibido: 15 de julio de 2024. Aceptado para publicación: 30 de julio de 2024.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen

La legalización de tierras municipales es crucial para el desarrollo urbano y la formalización de la propiedad en áreas ocupadas informalmente. Este proceso ofrece seguridad jurídica a los habitantes y mejora la infraestructura y el acceso a servicios básicos, elevando la calidad de vida. La ocupación informal surge por la falta de viviendas asequibles y planes urbanos ineficaces, resultando en asentamientos precarios. Legalizar estos terrenos promueve la inclusión social y el desarrollo sostenible. Esta revisión analiza el marco legal, social y económico de los gobiernos municipales, que de acuerdo a las normas legales, son quienes manejan el uso de suelo y tiene la potestad legislativa para el cobro de la contribución especial de mejoras, y por mandato de la ley la recaudación del tributo predial urbano, que no se podrá ejecutar en sectores, zonas o espacios territoriales que no están incorporadas al catastro urbano o rural, según sea el caso, y por ende no se contará con esa aportación económica en el presupuesto anual y no se podrán proyectar obras de largo alcance a estos sectores. En este contexto, la presente investigación compara los referentes normativos y las políticas públicas que han sido implementadas para la legalización de tierras municipales. Se exploran casos de estudio que ilustran los desafíos y éxitos de estos procesos, así como las implicaciones sociales, económicas y ambientales. Además, se discuten las mejores prácticas y recomendaciones para fortalecer los programas de regularización, con el objetivo de contribuir a un urbanismo más equitativo y sostenible.


Palabras clave: legalización, escrituras, catastro, presupuesto, gobierno local

Abstract

The legalization of municipal lands is crucial for urban development and the formalization of property in informally occupied areas. This process offers legal security to inhabitants and improves infrastructure and access to basic services, raising the quality of life. Informal occupation arises from the lack of affordable housing and ineffective urban plans, resulting in precarious settlements. Legalizing these lands promotes social inclusion and sustainable development. This review analyzes the legal, social and economic framework of municipal governments, which, according to legal regulations, are the ones who manage land use and have the legislative power to collect the special contribution for improvements, and by mandate of the law the collection of urban property tax, which cannot be carried out in sectors, zones or territorial spaces that are not incorporated into the urban or rural cadastre, as the case may be, and therefore this economic contribution will not be included in the annual budget and Long-range works cannot be planned in these sectors. In this context, this research compares the regulatory references and public policies that have been implemented for the legalization of municipal lands. Case studies are explored that illustrate the challenges and successes

of these processes, as well as the social, economic and environmental implications. In addition, best practices and recommendations are discussed to strengthen regularization programs, with the aim of contributing to more equitable and sustainable urban planning.

Keywords: legalization, deeds, cadastre, budget, local government

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons . 

Cómo citar: Romo Pezantes, G. D. (2024). La legalización de tierras, un derecho soslayado. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 5 (4), 2602 – 2622.
<https://doi.org/10.56712/latam.v5i4.2442>

INTRODUCCIÓN

La legalización de tierras municipales es un tema de creciente relevancia en el contexto del desarrollo urbano y la planificación territorial. Este proceso implica la formalización de la propiedad de terrenos que, en muchos casos, han sido ocupados de manera informal por comunidades que buscan establecerse en áreas urbanas o periurbanas. (Paul Ochoa. María Enríquez, 2017)

La regularización de estos predios no solo proporciona seguridad jurídica a los habitantes, sino que también facilita la implementación de políticas públicas orientadas a mejorar la infraestructura, el acceso a servicios básicos y la calidad de vida en general.

Históricamente, la ocupación informal de tierras ha sido una respuesta a la falta de viviendas asequibles y a la ineficacia de los planes urbanos para satisfacer la demanda habitacional de sectores vulnerables.

Esta situación ha dado lugar a la formación de asentamientos precarios, con condiciones de vida inadecuadas y un acceso limitado a servicios esenciales. La legalización de tierras busca revertir estas condiciones, promoviendo la inclusión social y el desarrollo sostenible de las comunidades afectadas. (MIDUVI, 2015)

La Constitución del 2008, afirma Rosero “marca un cambio profundo en la institucionalidad del Estado y en las orientaciones de las políticas públicas, particularmente de las nuevas políticas agrarias. Su lectura desde la perspectiva de la democratización del acceso a la tierra muestra que se trata de un elemento nodal de la nueva forma de Estado y del nuevo modelo de desarrollo que se propone, entre otras cosas, “Construir un sistema económico justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable”. (Rosero, 2011)

La importancia de esta temática radica en su impacto directo sobre miles de personas que viven en condiciones de informalidad, y en la capacidad de los gobiernos locales para gestionar de manera eficiente el crecimiento urbano. Murrugarra considera que “En el ámbito local, el descontento es mayor debido a que los gobiernos municipales encargados del catastro urbano y zonificación; sin un correcto control urbano, son responsables de favorecer las invasiones.” (Murrugarra, 2018). Lo que evidencia una práctica común en el clientelismo político, promover la posesión arbitraria con la finalidad de conseguir grupos humanos que apoyen de manera incondicional a las pretensiones del político de turno o la demagogia estatal de inobservar procedimientos mientras haya votos que reclutar.

Así, el estudio de la legalización de tierras municipales no sólo es relevante desde una perspectiva jurídica y administrativa, sino también desde un enfoque de justicia social y desarrollo humano.

DESARROLLO

La Constitución de la República garantiza el derecho a la propiedad, la igualdad ante la ley y la no discriminación, así como el acceso a la vivienda, la seguridad jurídica y un conjunto de avales sociales que redundan en un concepto arraigado en la comunidad el “Buen Vivir”¹ y producto de esta categorización, la Carta Fundamental ha generado un trampolín de leyes orgánicas que tienen como

¹ La Constitución de la República se refiere al “Art. 14. - Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el Buen Vivir, Sumak Kawsay.”. Los principios del Buen Vivir son: equidad social, igualdad, redistribución, reciprocidad, sostenibilidad, libertad, democracia y participación. El Buen Vivir es la forma de vida que permite la felicidad y la permanencia de la diversidad cultural y ambiental; es armonía, igualdad, equidad y solidaridad. En concreto el Buen Vivir es: “La satisfacción de las necesidades, la consecución de una calidad de vida y muerte digna, el amar y ser amado, el florecimiento saludable de todos y todas, en paz y armonía con la naturaleza y la prolongación indefinida de las culturas humanas.

finalidad que esos derechos sociales y económicos prevalezcan ante la incertidumbre de la comunidad por su acceso directo, lo cual no se cumple ni medianamente.

En el 2009 aparece el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, que suple a la derogada Ley de Régimen Municipal y provoca cambios en la concepción administrativa de los gobiernos locales. Los equipara en su denominación y le otorga a cada nivel de gobierno las facultades y capacidades al amparo de lo establecido en la Constitución².

Una de las competencias exclusivas que les concede a los niveles municipales, es el uso de suelo. No lo comparten con los otros niveles de gobierno y su normativa se regula por la ley y las ordenanzas locales. En el caso de los conflictos de terrenos, en el régimen anterior, los implicados terminaban litigando en el consejo provincial, lo cual desvirtuaba por completo la autonomía y la potestad que la ley ordinaria les otorgaba. Con el COOTAD se generan otras condiciones, la de exclusividad para el manejo del territorio, siempre en el marco de sus competencias y atribuciones, y que son la gran mayoría.

En el marco normativo, anteriormente la ordenanza era ratificada o sancionada por el organismo "superior" que era el consejo provincial, con la diferencia actual de que su cuerpo legislativo la aprueba y la ratifica, pudiendo ser impugnada ante la Corte Constitucional, por alguna evidente violación de los derechos y garantías que ya están establecidos en la Constitución.

En junio de 2016 aparece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Esta norma, deroga el proceso administrativo que inicialmente se había otorgado a los municipios en la formulación de sus planes de ordenamiento territorial y el uso de suelo, para trasladarlos a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que tiene como objetivo "la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias."³ En otras palabras, es este organismo quien se responsabiliza de la buena actuación de los municipios en los planes de ordenamiento territorial y en el uso de suelo. Una de esas atribuciones es la legalización de tierras.

La problemática no solo es para el suelo ecuatoriano. En el Perú se manejan consideraciones similares, con los mismos defectos y las mismas taras administrativas "Los efectos generados por estos conflictos son más visibles en los centros poblados y asentamientos humanos, lugares donde los pobladores se organizan en asociaciones de viviendas, y que en algunos casos logran inscribirse en los registros públicos como personas jurídicas, creando sus propias normas (estatutos), atribuyéndose el derecho de posesión de los terrenos colindantes, y usurpando funciones relacionadas a la entrega de certificados de posesión, ejecución de desalojos y venta de terrenos ajenos." (Murrugarra, 2018)

En marzo de 2022 se expide la Ley Orgánica de Viviendas de Interés Social, que tiene como finalidad "Dotar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de herramientas legales para el aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social en el marco de sus competencias"⁴, esos

² El artículo 226 de la CRE señala "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

³ Se refiere al artículo 95 de la referida Ley

⁴ El artículo 2, señala también "Son fines de la presente Ley: a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa; b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación,

argumentos se refieren a los derechos y garantías establecidos como mandatos constitucionales y que las municipalidades están obligados no solo a su acatamiento, sino también a viabilizar el mecanismo para que esa garantía se concrete. En este caso nos referimos al acceso a la tierra y a la vivienda.

Otra de las normas legales es la ley de participación ciudadana⁵, que aparece tanto como una herramienta jurídica tanto como política. La expresión ciudadana, el derecho de petición, la silla vacía, la comisión general, los procesos de revocatoria y consulta previa, son algunas de las estrategias que se han implementado para que haya una participación directa, implícita y colaborativa entre el colectivo y la autoridad estatal. Es lo que menos se cumple.

En este punto, podríamos señalar que uno de los conceptos de vulneración de dicha participación directa es el mecanismo de los presupuestos participativos en los gobiernos seccionales, donde no existe, de manera evidente una participación directa en la toma de decisiones y solo se limita, dicha participación, de la socialización del proyecto presupuestario para su aprobación de acuerdo con la ley.

Si nos referimos al presupuesto municipal, que se fortalece con los ingresos catastrarles y demás tributos prediales y la Contribución Especial de Mejoras, éste no se vitaliza con esos nuevos aportes que se pueden obtener de la legalización de tierras y el pago de los contribuyentes, en su defecto su proyección es magra cuando su deber es cumplir con sus obligaciones a toda el área territorial que le corresponda.

El CPCS señala que “es un mecanismo, que se implementa en un espacio común y compartido para la toma de decisiones entre autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados, la ciudadanía y organizaciones sociales, en torno a la distribución equitativa de los recursos públicos, a través del diálogo y consenso permanente; es decir es el proceso en el que las autoridades y la ciudadanía definen conjuntamente, cómo y en qué invertir los recursos del gobierno local.” (cpccs, 2016)

Cuando se generan nuevas obras, especialmente en los sectores urbanos⁶ lo conveniente, por así decirlo la norma es la recuperación de la inversión a través de la Contribución Especial de Mejoras CEM, que es facultad exclusiva de su aplicación por parte del cuerpo legislativo municipal.

Las ordenanzas pueden ser municipales, provinciales y regionales, ninguna puede estar por encima de la ley o de la Constitución, por los efectos de la jerarquía normativa; sin embargo, es una herramienta jurídica de mucho valor para la aplicación del orden y procedimientos administrativos para que la institución pueda prestar el servicio adecuado al usuario y se puedan plasmar de manera eficiente las competencias, deberes y atribuciones que la entidad tiene. Esto en teoría.

Karina Miranda, otorga especial importancia a la expedición de ordenanzas como proceso de regularización “El estudio enfocado sobre la gestión de políticas públicas y su relación en la organización territorial establece como objetivos determinar la relación de la gestión de las políticas con la organización territorial en la expedición de ordenanzas; estudiar la relación de la gestión de las políticas con la organización territorial en el uso del suelo en el Cantón y determinar la relación de la

oferta y solución de la demanda habitacional; c. Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados, nacionales y extranjeros para el desarrollo de la vivienda de interés social;

⁵ La Constitución de la República consagra el derecho a la participación en los asuntos de interés público, para lo cual las ciudadanas y ciudadanos, incluidos aquellos domiciliados en el exterior, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, en el control popular de las instituciones del Estado, la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano

⁶ En los territorios comunales, indígenas y ancestrales no se generan ingresos por contribución predial, puesto que estos espacios tienen una excepción general en ese sentido.

gestión de las políticas con la organización territorial en la información y valoración catastral (Miranda, 2022)

METODOLOGÍA

Este artículo es una propuesta descriptiva de los escenarios generales en los que desarrolla la actividad municipal del Ecuador, Perú y Colombia, que adolecen de las mismas necesidades de políticas públicas adecuadas. Las referencias se limitan a procesos ejecutados y estimados en los cantones, que tienen esta connotación y que son la mayoría.

Nos referimos de manera exclusiva a la problemática de la falta de legalización de tierras en los sectores donde existe posesión ilegal o arbitraria y que con el paso del tiempo se han consolidado, pero no legalizado. Se presentan opiniones de investigadores del tema, que abonan al concepto de necesidad de líneas de acción adecuadas, realistas y sinceras con estas condiciones.

La metodología propuesta incluye la revisión de trabajos ya elaborados en esta materia, sus referencias bibliográficas, los resultantes normativos, y la apreciación directa de la realidad en los territorios. Por parte del autor, se consideran aspectos específicos en la legalización del sector Velasco Ibarra del cantón La Libertad de la provincia de Santa Elena, en Ecuador.

DISCUSIÓN

El problema social de la falta de legalización de tierras municipales

La falta de legalización de tierras municipales es un problema social que afecta significativamente a miles de familias, principalmente en áreas urbanas y marginales (León, Julio. Rivera, Amanda, 2020), entendiéndose a éstas como zonas de ocupación consolidada, pero sin los servicios básicos necesarios y la incorporación catastral al respectivo gobierno municipal.

En la investigación realizada por Viviana Vásquez en proceso de formalización de la propiedad rural en la provincia del Chota determina un problema por demás acuciante: la desinformación de los moradores por la autoridad que debe atender su requerimiento, "Por otro lado, el 45% de los propietarios de predios rurales informales manifestaron no conocer la institución pública donde puedan iniciar los trámites de formalización de los predios que se encuentran en posesión, el 83,3% manifestaron desconocer los requisitos de formalización, la gran mayoría de los propietarios de predios rurales informales(97,5%) manifestaron desconocer el tiempo que demora la formalización de este tipo de propiedades y el 71,67% manifestaron desconocer el proceso legal para transferir un título de propiedad. Finalmente, el 91,67% estarían dispuestos a formalizar sus propiedades si les facilitan dicho proceso." (Vásquez, 2016)

Amanzo propone que "Esta investigación se justificó al proporcionar explicaciones sobre la situación habitacional de los sectores que residen en las laderas de los cerros, abordando su acceso a la tierra y la construcción de sus viviendas. Además, buscó contribuir al conocimiento sobre el crecimiento urbano en los perímetros de la capital, a partir de las experiencias de los pobladores en relación con el problema de vivienda y la falta de planificación, especialmente en contextos informales y con escasa presencia del estado. Asimismo, se buscó indagar en cómo los pobladores perciben a los traficantes y especuladores involucrados en esta dinámica. El objetivo fue 5 aportar al conocimiento sobre el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el Perú". (Amanzo, 2023)

Las invasiones se han considerado por siempre un problema de índole social pero no ha sido tratado en ese sentido. Se convierte en un botín político y económico, que genera rentabilidad financiera para los promotores, pero quiebra social para los moradores y una condición de precariedad para el territorio ocupado, porque no encontraremos la habitación de servicios básicos tan necesarios para una vida

digna. Guayaquil es un ejemplo de esa coyuntura. Su desarrollo se ha implementado; por una parte, en la actividad financiera comercial y por otra parte la mano de obra barata que se necesita para dar vida a las industrias. Trabajo que no sale de sus propios sectores barriales, sino que llega de otras ciudades con oleadas gigantescas de migraciones internas que ven a la ciudad porteña como una fuente de ingresos, sin importar donde se ubiquen a la espera de una futura legalización que cristaliza el anhelo del migrante interno. Tener su terreno, su vivienda, su trabajo y su familia.

Villavicencio lo gráfica de la siguiente manera: “Las invasiones y la conformación y consolidación de asentamientos ilegales y no planificados son consecuencia de la conjugación de múltiples factores, estructurales y coyunturales. Responden a las desigualdades sociales existentes; a la incapacidad del sistema económico urbano para generar empleos decentes y adecuadamente remunerados; a la discapacidad de los niveles central y local de gobierno para enfrentar la pobreza y sus inequidades sociales; a la insensibilidad de las élites sociales para acortar las grandes diferencias socioeconómicas sin recurrir al atajo del asistencialismo corporativista” (Villavicencio, 2011)

Prácticamente es el común denominador en todos los escenarios presentes. Lo vemos en las grandes ciudades y en las pequeñas comunidades, pero con un ingrediente adicional, se necesita de actividad comercial. Si la ciudad no la tiene, quiere decir que no es atractiva para la ocupación arbitraria. Las comunidades campesinas productivas, las zonas de expansión industrial, las de desarrollo pesquero son las más apetecidas para su atractivo. Tiene bastante lógica desde el punto de vista esperanzador. Pues el posesionario vive y trabaja en los alrededores de este nuevo centro habitacional.

Añade el experto de temas sociales de Guayaquil “Históricamente, la urbe guayaquileña ha estado limitada en su crecimiento por las grandes propiedades agrícolas que la han rodeado. De otra parte, la propiedad territorial municipal ha sido pequeña, no obstante, de modo permanente se la rentó o vendió para que los vecinos construyeran sus viviendas. Esta situación a la postre contradictoria, nunca fue enfrentada por el gobierno local, en términos de previsión y planificación del crecimiento urbano. El municipio porteño dejó que los diferentes grupos sociales resuelvan sus necesidades habitacionales según sus posibilidades y estrategias de sobrevivencia, creando así un mercado de suelo urbano socialmente fragmentado, uno para la demanda efectiva y otro para los pobres. Esto ha beneficiado a los propietarios de grandes predios y a los traficantes de tierras, y ha creado obstáculos al desarrollo de la industria de la construcción de vivienda y grandes problemas al Estado, que debe asumir los costos y riesgos de las derivaciones generadas por un desarrollo urbano hipertrofiado”. (Villavicencio, 2011)

Este problema tiene varias dimensiones que impactan negativamente en la calidad de vida de las comunidades involucradas:

Inseguridad Jurídica: Los habitantes de tierras no legalizadas carecen de títulos de propiedad, lo que los deja en una situación de vulnerabilidad ante posibles desalojos. Esta inseguridad jurídica impide que puedan hacer inversiones a largo plazo en sus hogares o terrenos.

Acceso Limitado a Servicios Básicos: Sin la formalización de la propiedad, es común que estos asentamientos no tengan acceso adecuado a servicios esenciales como agua potable, saneamiento, electricidad, y recolección de basura. La falta de estos servicios contribuye a condiciones de vida insalubres y a la propagación de enfermedades.

Exclusión Social y Económica: La informalidad de la tenencia de tierras limita las oportunidades de desarrollo económico y social de los residentes. Sin un título de propiedad, las familias no pueden acceder a créditos ni participar plenamente en la economía formal.

Infraestructura Deficiente: La ausencia de planificación y regulación urbanística en estas áreas resulta en infraestructuras precarias y desorganizadas, que dificultan el acceso y la movilidad dentro de los asentamientos.

Impacto en la Educación y la Salud: La falta de legalización de tierras también afecta negativamente el acceso a servicios educativos y de salud. Las escuelas y centros de salud en estos asentamientos suelen estar mal equipados y son insuficientes para atender a la población.

Desigualdad y Marginación: La informalidad perpetúa la desigualdad y la marginación de los sectores más pobres de la sociedad. Las comunidades en tierras no legalizadas a menudo enfrentan estigmatización y exclusión, tanto social como política.

Inseguridad Pública: Es uno de los problemas más acuciantes, que tienen las ciudades en el Ecuador. La ilegalidad en el asentamiento de predios permite y abona a la inseguridad colectiva, ya que se convierten en zonas de guaridas delictivas, aprovechando precisamente esa falta de legalidad y posesión ilegal que se realiza en las zonas marginales y sin titularidad por parte de los municipios.

Desafíos para la Gobernanza: La existencia de grandes áreas de tierras no legalizadas representa un desafío para la gobernanza local, ya que dificulta la planificación urbana y la implementación de políticas públicas efectivas.

La falta de legalización de tierras municipales es un problema complejo que agrava la pobreza, la exclusión social y la vulnerabilidad de millones de personas. Abordar este problema es fundamental para promover un desarrollo urbano equitativo y sostenible, y para garantizar los derechos básicos de todas las personas a una vivienda digna y segura.

Según la opinión de INDOAMÉRICA, "los problemas 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.

La contribución teórica que aborda la legalización de tierras permite que las personas tengan cada día más un acceso de muchos beneficios: obtener su título de propiedad, incluso a obtener seguridad jurídica por parte del estado." (Indoamérica, 2023)

La incapacidad municipal para la legalización de sus propios predios afecta y soslaya el derecho ciudadano

Esta incuria administrativa tiene profundas repercusiones en la vida de los ciudadanos y socava varios de sus derechos fundamentales. Este problema se manifiesta en diversas formas y afecta tanto a individuos como a comunidades enteras:

Derecho a la Vivienda Digna: La falta de legalización impide que los ciudadanos gocen de una vivienda adecuada y segura. Sin títulos de propiedad, las personas viven con la constante amenaza de desalojos, lo que genera una inestabilidad significativa en sus vidas.

Acceso a Servicios Básicos: La ausencia de formalización limita el acceso a servicios esenciales como agua potable, electricidad, saneamiento, y recolección de basura. Las municipalidades, al no reconocer oficialmente estos asentamientos, no pueden planificar ni invertir en la infraestructura necesaria, dejando a los residentes en condiciones de vida inadecuadas y peligrosas.

Derecho a la Seguridad Jurídica: La incapacidad para legalizar predios municipales priva a los ciudadanos de la seguridad jurídica. Sin un título de propiedad, los residentes no pueden utilizar sus

tierras como garantía para préstamos, ni pueden dejar una herencia segura a sus descendientes, lo que perpetúa el ciclo de pobreza y vulnerabilidad. (Sandoval, 2023)

Desarrollo Económico y Social: La informalidad en la tenencia de la tierra limita las oportunidades económicas. Las familias y comunidades no pueden acceder a financiamiento formal para mejorar sus viviendas o iniciar negocios, lo que restringe el crecimiento económico y la movilidad social.

Derecho a la Participación Política: La falta de legalización de predios puede llevar a la marginación política de las comunidades afectadas. Al no estar formalmente reconocidas, estas comunidades a menudo carecen de representación adecuada y voz en la toma de decisiones municipales, lo que perpetúa la exclusión y la falta de inversión en sus necesidades.

Calidad de Vida y Salud Pública: La falta de servicios básicos y de una infraestructura adecuada impacta negativamente en la salud pública. La carencia de agua potable y saneamiento adecuado contribuye a la propagación de enfermedades, afectando de manera desproporcionada a los más vulnerables, como niños y ancianos.

Educación y Oportunidades: La inestabilidad y las condiciones de vida precarias resultantes de la falta de legalización también afectan el acceso a la educación. Las escuelas en áreas no formalizadas suelen estar mal equipadas y son insuficientes, lo que limita las oportunidades educativas y el desarrollo futuro de los niños.

La incapacidad de los municipios para legalizar sus propios predios no solo afecta la calidad de vida de los ciudadanos, sino que también socava sus derechos fundamentales.

Es imperativo que los gobiernos locales y nacionales trabajen juntos para superar estos desafíos, implementando políticas efectivas de legalización y regularización de tierras que aseguren el acceso a una vivienda digna, servicios básicos, y seguridad jurídica para todos los ciudadanos.

La falta de legalización de tierras afecta el presupuesto municipal

La falta de legalización de tierras tiene un impacto significativo en el presupuesto municipal, afectando tanto los ingresos como los gastos de las municipalidades. A continuación, se detallan las principales formas en que esta situación influye en las finanzas municipales:

Reducción de Ingresos por Impuestos: Los municipios dependen en gran medida de los impuestos sobre la propiedad para financiar sus operaciones. Cuando las tierras no están legalizadas, los municipios no pueden cobrar impuestos sobre la propiedad de manera efectiva. Esto se traduce en una pérdida considerable de ingresos que podría haberse utilizado para mejorar los servicios públicos y la infraestructura.

Aumento de los Costos Administrativos y Legales: La falta de legalización complica la gestión de tierras y la planificación urbana, lo que incrementa los costos administrativos. Los municipios deben invertir recursos significativos en intentar regularizar las tierras, resolver disputas legales y gestionar los asentamientos informales, lo que desvía fondos de otros proyectos importantes.

Dificultad para Acceder a Financiamiento y Subvenciones: Los gobiernos locales a menudo pueden obtener financiamiento y subvenciones basadas en su capacidad para generar ingresos fiscales y mantener una planificación urbana adecuada. La presencia de grandes áreas no legalizadas puede dificultar el acceso a estos fondos, limitando la capacidad del municipio para invertir en desarrollo y mejora de servicios.

Costos de Servicios Públicos No Recuperables: En asentamientos no legalizados, los municipios a menudo proporcionan servicios públicos como recolección de basura, mantenimiento de vías y

seguridad, sin poder recuperar estos costos a través de impuestos y tarifas. Esto genera un desbalance financiero donde los servicios proporcionados no tienen una fuente de financiamiento sostenible.

Impacto en la Inversión Privada: La inseguridad jurídica asociada a la falta de legalización de tierras desalienta la inversión privada. Los desarrolladores y empresarios son menos propensos a invertir en áreas donde la tenencia de la tierra no está clara, lo que reduce el crecimiento económico y la generación de empleo en el municipio, impactando negativamente en la base tributaria.

Desigualdad en la Prestación de Servicios: La falta de ingresos adecuados debido a la no legalización de tierras puede llevar a una prestación desigual de servicios públicos. Las áreas formalmente reconocidas pueden recibir una mayor parte de los recursos, mientras que los asentamientos informales quedan desatendidos, perpetuando la desigualdad y la exclusión social.

Desgaste en la Infraestructura Urbana: La gestión inadecuada del crecimiento urbano y la falta de planificación debida a la informalidad generan un mayor desgaste en la infraestructura existente. Los municipios deben gastar más en reparaciones y mantenimiento debido al uso intensivo y desorganizado de los recursos urbanos, aumentando los costos a largo plazo.

Cuando se realiza la investigación para la formalización de los predios rurales en Jaen, la autora indica que "La desigualdad en la propiedad de las tierras es un indicador que evidencia la desigualdad (sic) en relación con ingresos económicos, salud, medio ambiente y se relaciona a las crisis mundiales de cambio climático, declive democrático, conflictos sociales, seguridad alimentaria, migraciones masivas y desempleo". (Mijahuanca, 2023)

El mantener tierras y predios sin legalizar, no solo afecta directamente a los residentes de los asentamientos informales, sino que también tiene amplias repercusiones en el presupuesto municipal. Abordar este problema mediante la implementación de políticas de regularización y legalización de tierras puede mejorar significativamente las finanzas municipales, permitiendo una mejor planificación, prestación de servicios y desarrollo urbano sostenible.

Las políticas públicas municipales que se deben incorporar para la legalización de tierras.

Ríos y Gaibor, en su tesis sobre políticas públicas en la legalización señalan el defecto permanente de los gobiernos municipales para intentar lograr estos objetivos "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."

En Colombia la problemática no se ha desvanecido, al contrario se mantiene intacta, tal como lo demuestran las opiniones de Lozano, Mateus y Botero cuando manifiestan que "En lo relativo a los ocupantes o invasores surgen varios motivos tendientes a tomar la decisión de asentarse en esos territorios, como por ejemplo, circunstancias de extrema necesidad, indigencia y provecho ilícito, por lo tanto es un tema que podría envolver circunstancias relacionadas con la dignidad humana y vida digna de las personas, primero, por la zona territorial donde estos se establecen, ya que muchos de ellos habitan en zonas no mitigables o de alto riesgo, en donde ocurren en un mismo tiempo y lugar daños o pérdidas producto de eventos naturales peligrosos, como inundaciones lentas, movimientos en masa y flujos torrenciales, tal como lo clasificó el Departamento Nacional de Planeación, que fija los niveles de riesgos a los que se ven expuestos los municipios del país, motivos que ignoran muchos de los ocupantes." (Lozano, Mateus y Botero, 2018)

Para abordar la legalización de tierras municipales de manera efectiva, es crucial que las políticas públicas se diseñen e implementen teniendo en cuenta la complejidad del problema y las necesidades de las comunidades afectadas. (Ríos A. y Gaibor R. , 2022)

Cucat plantea elaborar “un plan de acción que incorpore la simplificación administrativa en el proceso de titulación, lo cual significa una mejora sustancial a la gestión institucional, permitiendo la eliminación de requisitos, logrando formalizar así la propiedad de dicho sector en el menor tiempo posible, permitiendo al sector acceder a los servicios básicos, así como también su incorporación a la trama urbana de la ciudad, logrando así, que el poseionario tenga seguridad jurídica y pueda acceder a diferentes tipos de programas sociales, mejorando así su calidad de vida”. (Cucat, 2023)

A continuación, se detallan algunas políticas públicas institucionales que pueden facilitar la legalización de tierras:

Censo y Registro de Tierras

- Realizar un censo exhaustivo para identificar y registrar todas las tierras ocupadas informalmente.
- Crear un registro público de propiedades que sea accesible y transparente, permitiendo a los residentes verificar y formalizar su situación legal.
- Simplificación de Procesos Administrativos:
- Simplificar y agilizar los procesos burocráticos para la obtención de títulos de propiedad.
- Establecer ventanillas únicas donde los ciudadanos puedan realizar todos los trámites necesarios en un solo lugar.

Asistencia Técnica y Legal

- Proporcionar asistencia técnica y legal gratuita o a bajo costo para ayudar a los residentes a navegar el proceso de legalización.
- Capacitar a funcionarios municipales en temas de regularización de tierras para asegurar una gestión eficiente y empática.
- Subsidios y Financiamiento:
- Ofrecer subsidios o facilidades de pago para los costos asociados con la legalización de tierras.
- Establecer líneas de crédito accesibles para que los residentes puedan financiar la legalización de sus propiedades.

Desarrollo de Infraestructura Básica

- Invertir en la mejora de la infraestructura en áreas que se están legalizando, incluyendo servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad y vías de acceso.
- Integrar los asentamientos regularizados en los planes de desarrollo urbano para asegurar una prestación continua y equitativa de servicios.

Participación Ciudadana

- Involucrar a las comunidades en el proceso de legalización a través de consultas públicas y la formación de comités vecinales.
- Fomentar la participación de los residentes en la planificación y ejecución de los programas de legalización.

Colaboración Interinstitucional

- Establecer mecanismos de colaboración entre diferentes niveles de gobierno y otras entidades relevantes para coordinar esfuerzos y recursos.
- Promover alianzas con organizaciones no gubernamentales y el sector privado para fortalecer los programas de legalización.

Legislación y Normativas Claras

- Desarrollar y promulgar leyes y normativas claras y justas que faciliten la regularización de tierras.
- Hay que asegurar que las normativas sean flexibles para adaptarse a las diversas realidades y necesidades de las comunidades.

Programas de Educación y Sensibilización

- Implementar campañas de educación y sensibilización para informar a los residentes sobre sus derechos y los procedimientos de legalización.
- Fomentar una cultura de legalidad y planificación urbana responsable.

Seguimiento y Valoración

- Establecer sistemas de seguimiento y valoración posterior para medir el progreso de los programas de legalización.
- Utilizar los datos recopilados para ajustar y mejorar las políticas y estrategias de manera continua.

Es necesario que los gobiernos locales cuenten con manuales de procedimientos ágiles, oportunos y accesibles, de tal suerte que el interesado pueda acudir sin mayor dificultad a las dependencias estatales y formalizar su pedido, y es una de las conclusiones que logra Santamaría, cuando propone un reglamento interno para la formalización de posesiones informales en la Municipalidad provincial de Lambayeque “Se logró fundamentar una propuesta Modelo de Reglamento Interno basado en la teoría de la Gestión Pública, siendo los siguientes: Calificación de la solicitud e informe; Levantamiento de información en campo; Diagnóstico técnico legal; Notificación de la pretensión; Inscripción Registral Integral y Titulación individual, lo que permite mejorar la formalización de posesiones informales en la municipalidad lambayecana, de esta forma se podrá tener un nivel de eficiencia aceptable con respecto a la formalización de posesiones informales, generando seguridad jurídica contra su bien protegido como es su predio o terreno entre los poseionarios.” (Santamaría, 2022)

En este sentido corrobora Sánchez cuando manifiesta, en su trabajo sobre la posesión informal en la ciudad de Guayaquil, que “Las políticas de legalización de la tierra no han podido resolver el problema de los asentamientos informales, ya que esta no se remite solo a la falta de escritura, sino también a la ausencia y/o deficiencia de servicios básicos —agua, alcantarillado, vías, etc.—, de equipamiento social —guarderías, escuelas, colegios, casas comunales, parques, etc.—, de una vivienda adecuada, de instrucción y calificación profesional, de generación de ingresos y de mejoramiento en general de las condiciones de vida”. (Sánchez, 2020)

Incorporar estas políticas públicas puede ayudar a los municipios a superar los desafíos asociados con la legalización de tierras, promoviendo así un desarrollo urbano más equitativo y sostenible, y asegurando que todos los ciudadanos gocen de sus derechos fundamentales.

La participación ciudadana en los procesos de legalización

La participación ciudadana es un componente crucial en los procesos de legalización de tierras municipales, ya que garantiza que las necesidades y perspectivas de los residentes se tengan en cuenta, aumentando la legitimidad y efectividad de las políticas implementadas.

A continuación, se detallan las principales formas en que la participación ciudadana puede integrarse en estos procesos:

Consulta y Diagnóstico Participativo

Objetivo: Recopilar información y entender las necesidades, problemas y expectativas de las comunidades afectadas.

Método: Realizar talleres y reuniones comunitarias donde los residentes puedan expresar sus opiniones y preocupaciones. Utilizar técnicas de diagnóstico participativo, como mapas comunitarios y grupos focales, para identificar problemas clave y posibles soluciones.

Comités Vecinales y Consejos Barriales Comunitarios

Objetivo: Facilitar la participación continua y estructurada de los ciudadanos en el proceso de legalización.

Método: Establecer comités vecinales o consejos barriales comunitarios que incluyan representantes de diferentes sectores de la comunidad. Estos órganos pueden actuar como intermediarios entre los residentes y las autoridades municipales, proporcionando un canal de comunicación directa y efectiva.

Participación en la Planificación y Toma de Decisiones

Objetivo: Involucrar a los ciudadanos en la planificación y toma de decisiones relacionadas con la legalización de tierras.

Método: Incluir a los representantes comunitarios en los comités de planificación urbana y regularización de tierras. Organizar sesiones de planificación participativa donde los residentes puedan contribuir a la formulación de políticas y estrategias.

Transparencia y Acceso a la Información

Objetivo: Asegurar que los ciudadanos tengan acceso a toda la información relevante sobre el proceso de legalización.

Método: Publicar información clara y accesible sobre los procedimientos, requisitos, plazos y costos asociados con la legalización de tierras. Utilizar medios de comunicación diversos (carteles, folletos, sitios web, redes sociales) para difundir esta información.

Educación y Capacitación Comunitaria

Objetivo: Empoderar a los ciudadanos con el conocimiento y las habilidades necesarias para participar efectivamente en el proceso de legalización.

Método: Ofrecer programas de educación y capacitación sobre derechos de propiedad, procedimientos legales y participación ciudadana. Realizar talleres y sesiones informativas dirigidas a diferentes grupos dentro de la comunidad, incluidos jóvenes, mujeres y líderes comunitarios.

Mecanismos de Retroalimentación y Evaluación

Objetivo: Recibir retroalimentación continua de los ciudadanos y evaluar el impacto de las políticas de legalización.

Método: Establecer canales de retroalimentación (encuestas, buzones de sugerencias, plataformas en línea) donde los ciudadanos puedan compartir sus experiencias y opiniones. Realizar evaluaciones periódicas con la participación de la comunidad para ajustar y mejorar las políticas y procedimientos.

Participación en la Implementación

Objetivo: Involucrar a los ciudadanos en la implementación práctica de las políticas de legalización.

Método: Promover el voluntariado comunitario y la cooperación en actividades relacionadas con la regularización de tierras, como la recolección de datos, la difusión de información y la asistencia en la documentación.

Fomento del Liderazgo Comunitario

Objetivo: Desarrollar líderes comunitarios que puedan guiar y motivar a sus comunidades en el proceso de legalización.

Método: Identificar y capacitar a líderes naturales dentro de la comunidad, proporcionando formación en liderazgo, mediación y gestión de proyectos.

Alianzas con Organizaciones de la Sociedad Civil

Objetivo: Fortalecer el proceso de legalización a través de la colaboración con organizaciones no gubernamentales y otros actores de la sociedad civil.

Método: Establecer alianzas con ONGs que trabajen en áreas relacionadas con la vivienda, el urbanismo y los derechos humanos, aprovechando su experiencia y recursos para apoyar el proceso de legalización.

Monitoreo y Transparencia en la Ejecución

Objetivo: Asegurar que los procesos de legalización sean transparentes y responsables.

Método: Involucrar a la comunidad en el monitoreo de la implementación de las políticas de legalización. Publicar informes periódicos sobre el progreso y los resultados obtenidos, y permitir la supervisión comunitaria para garantizar la transparencia y la rendición de cuentas.

La participación ciudadana no solo fortalece la legitimidad y efectividad de los procesos de legalización de tierras, sino que también empodera a las comunidades, fomentando una mayor cohesión social y un sentido de pertenencia. Integrar a los ciudadanos en todas las etapas del proceso es esencial para lograr un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

No obstante, de la perspectiva, las realidades son totalmente desiguales, con la finalidad de que la "voz popular" pierda el sentido de reclamo, de protesta social o de control público, tal como lo señala Ospina "Respecto a los "consejos" con participación ciudadana que toman decisiones sobre políticas públicas, la consigna aplicada en estos años fue reducir su número, hacerlos puramente consultivos y asegurar una mayoría gubernamental en los contados casos en los que no se eliminaban. La sustitución por "consejos consultivos" sectoriales ha consistido ya no en el diálogo con organizaciones populares constituidas sino con ciudadanos designados de acuerdo al buen juicio de los ministros o de los directivos de otras instituciones públicas." (Ospina, 2012)

El caso del sector Velasco Ibarra del cantón La Libertad

El cantón La Libertad, ubicado en la provincia de Santa Elena en la costa ecuatoriana, tiene una historia interesante y relativamente reciente en comparación con otras áreas del país.

La zona que hoy se conoce como La Libertad fue originalmente un pequeño asentamiento de pescadores. A medida que la región crecía, especialmente con la influencia del comercio y la pesca, la necesidad de formalizar un núcleo urbano se hizo evidente. Uno de los factores cruciales en el desarrollo de La Libertad fue el descubrimiento de petróleo en la península de Santa Elena a principios del siglo XX. Este descubrimiento atrajo inversión y trabajadores a la región, acelerando su crecimiento económico y demográfico.

La Libertad se constituyó como cantón el 14 de abril de 1993, segregándose del cantón Salinas. La creación del cantón respondió a la necesidad de una administración más eficiente y cercana para manejar el crecimiento urbano y los desafíos económicos y sociales que venían con él. A lo largo de los años, La Libertad ha diversificado su economía más allá del petróleo, abarcando actividades como la pesca, el comercio y el turismo. La población ha crecido considerablemente y la ciudad se ha modernizado, con mejoras en infraestructura y servicios.

Hoy en día, La Libertad es un cantón dinámico con una economía variada y en crecimiento. continúa siendo un centro importante en la provincia de Santa Elena y sigue atrayendo a personas por sus oportunidades económicas y su calidad de vida.

En junio del año 2006, el sector sur (zona 6) fue intervenida de manera arbitraria por la administración del cantón Salinas, que colinda en sus referencias limítrofes con estas áreas y procedieron a tomar "posesión" de vastos sectores so pretexto de que dichas tierras les pertenecían.

Luego del laudo arbitral, en 2018, con el Gobierno Provincial, se determinó que esos predios, que Salinas argumentaba como propios, realmente le pertenecen al cantón La Libertad.



Figura 1

Croquis del Cantón La Libertad

Fuente: tomado del PDOT cantonal La Libertad.

Producto de aquella maniobra política se asentaron casi 10 mil familias en similar número de solares que habían sido "creados" sin planificación alguna incorporando, de manera irregular zonas determinadas como de "alto riesgo". Durante 18 años las familias tenedoras de estos predios han solicitado a los municipios en conflicto que se los incorpore al catastro general inmobiliario, obteniendo negativas por parte de las autoridades de turno.

De lo caótico de la situación, las familias se han mantenido en firme con la posesión de estos predios, a la espera de que la municipalidad del cantón La Libertad, inicie el trámite correspondiente para la entrega de escrituras y el proceso de legalización integral de los titulares de los terrenos. La legalización de predios puede verse afectada por una variedad de factores, algunos de los cuales podrían aplicar al sector Velasco Ibarra del cantón La Libertad.

Si existen disputas sobre quién posee legalmente la tierra, esto puede retrasar el proceso de legalización. Podría haber múltiples reclamaciones sobre la propiedad o falta de documentación clara. Los procesos de legalización de tierras suelen ser complicados y pueden estar sujetos a trámites burocráticos extensos. La falta de recursos o personal en las oficinas municipales también puede ralentizar el proceso.

En algunas áreas, la falta de un plan urbano claro puede impedir la legalización de los predios. Esto puede incluir la falta de infraestructura básica como agua, electricidad y alcantarillado, que son necesarios para considerar un área como habitable y legalizable.



Figura 2

Croquis de las zonas no legalizadas en sector Velasco Ibarra

Fuente: tomado del PDOT cantonal La Libertad.

Los costos asociados con la legalización de predios pueden ser altos y los propietarios pueden no tener los recursos necesarios para pagar por los estudios, registros y otras tarifas requeridas. En algunos casos, los intereses políticos pueden jugar un papel en la legalización de tierras. Podría haber falta de voluntad política para abordar el problema o intereses en mantener la situación tal como está. Si el área está en una zona protegida o tiene restricciones ambientales, esto podría complicar la legalización de los predios.

El proceso de legalización aún no inicia y se espera que, hasta el final del año 2024, se hayan evacuado todos los impedimentos de orden legal que puedan obstaculizar la intención de los moradores de obtener sus escrituras y poder gozar de manera plena de este derecho, que hasta el momento ha sido vulnerado y soslayado.

Figura 3

Imagen de lugar



De acuerdo a la información entregada por el área financiera del cantón La Libertad, si se legalizara de manera directa, a través de la compra al contado o por el sistema de amortización, se estarían incrementado casi 20 millones de dólares por este concepto y se aseguraría un incremento presupuestario del 15% adicional por concepto de tributos directos e indirectos, tanto tributarios como no tributarios, porque se ordenaría e impulsaría tanto el catastro inmobiliario como el comercial, que son rubros que en muchas ocasiones no se considera, precisamente por la ilegalidad de la posesión.

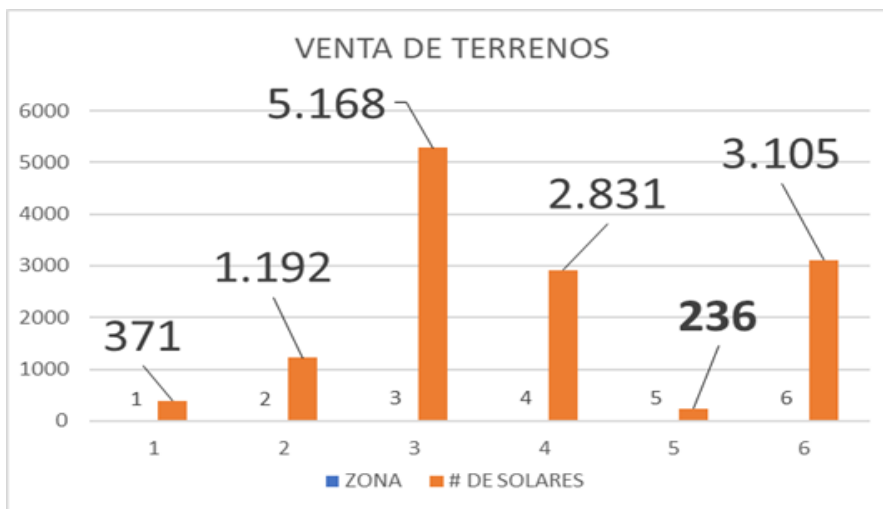
Tabla 1

Información de la unidad de catastros del GADM La Libertad

Zona	# de solares
1	371
2	1192
3	5168
4	2831
5	236
6	3105
Total	12903

Gráfico 1

Información de la unidad de catastros del GADM La Libertad



Información de la unidad de catastros del GADM La Libertad

En el sector existen aproximadamente 6 mil familias posesionarias, en el lado del cantón La Libertad, no regularizadas y que no contribuyen a la municipalidad; se han determinado sectores de alto riesgo (30%)⁷, tanto por la infraestructura habitacional como por la seguridad pública.

En la zona se han constituido 21 sectores barriales, algunos con personería jurídica y otros de hecho. La recolección de basura es deficiente y no se garantiza su atención de manera permanente. No hay centros educativos formales, pero sí tienen vías carrozables, así como rutas de movilidad con el transporte público. No tienen centros de acopia ni oficinas estatales, ni centros comerciales públicos o de abastos, pero se genera un alto comercio informal en la dotación de productos de canasta básica, que son generados por los mismos tenedores de los predios. Los barrios cuentan con dotación de agua potable en su mayoría, pero que no tienen contratos legalizados con la empresa proveedora del líquido vital, lo que causa perjuicios a la referida empresa pública. No se ha implementado ni el servicio de alcantarillado sanitario y mucho menos el de alcantarillado pluvial.

Lamentablemente es una infraestructura bastante grande y la posesión no fue ni planificada ni ordenada, lo cual impidió que exista un orden previo a través de áreas disponibles para la habitación, para la recreación, para las zonas de comercio, de oficinas públicas o servicios médicos. lo más preocupante es que no existen áreas de reserva para ser implementadas como zonas verdes o de amortiguamiento, por lo que se prevé un hacinamiento habitacional y un mal uso del uso compartido.

CONCLUSIONES

La legalización de tierras municipales es un proceso complejo pero necesario, que requiere un compromiso continuo y esfuerzos coordinados de múltiples actores. A largo plazo, los beneficios superan los costos, y la legalización puede ser una herramienta poderosa para el desarrollo sostenible y la equidad social. Es crucial para el desarrollo económico y social de las comunidades. Facilita el

⁷ De acuerdo a lo señalado por el PDOT

acceso a servicios básicos, mejora la seguridad jurídica de los habitantes y fomenta la inversión en infraestructura.

La regularización de la tenencia de la tierra permite a los propietarios obtener títulos de propiedad, lo que les da acceso a créditos y financiamiento. Esto puede impulsar el desarrollo de pequeñas y medianas empresas y mejorar la calidad de vida de las familias.

Es vital identificar los principales desafíos en el proceso de legalización, como la burocracia, los conflictos de propiedad, la falta de recursos y la corrupción. Subrayando la necesidad de abordar estos obstáculos para lograr un proceso eficiente y justo.

La colaboración entre las autoridades municipales, los gobiernos nacionales y las comunidades locales es esencial. La participación comunitaria puede garantizar que los procesos de legalización sean inclusivos y reflejen las necesidades y deseos de los residentes.

Proponer medidas específicas para mejorar la eficiencia y transparencia del proceso de legalización, como la simplificación de trámites, la digitalización de registros, la capacitación de funcionarios y la implementación de políticas claras y coherentes.

La legalización de tierras puede contribuir a un desarrollo urbano sostenible, reducir la informalidad y promover una planificación urbana adecuada. Un sistema de tenencia de tierras bien gestionado es fundamental para el crecimiento ordenado de las ciudades y la reducción de la pobreza urbana.

En el caso particular del sector Velasco Ibarra, del cantón La Libertad es un beneficio compartido, tanto para la municipalidad como para los moradores. Los dos actores salen ganando. La institución se fortalece económicamente, pero también se compromete a una inversión sostenida, de implementación no solo de servicios básicos sino de planes de ordenamiento general que abonen a sectores con seguridad colectiva, incentivos de desarrollo económico y satisfacción colectiva.

La expectativa de mejores días para el sector no es muy alentadora, inclusive con el proceso de legalización. Han pasado 18 años y es poco lo que se ha podido implementar a pesar de las administraciones municipales, las mismas que han priorizado otras acciones en detrimento de las justas aspiraciones de estos sectores. La situación económica es el principal contrincante en los procesos de desarrollo, pero hay otros peores: la demagogia política y la corrupción que no dan tregua a ninguna esperanza.

REFERENCIAS

Amanzo, F. (2023). Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un distrito de Lima, 2023. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/>: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/127118>

cpccs. (2016). www.cpccs.gob.ec. Obtenido de Presupuesto participativo: <http://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2016/02/Presupuestos-participativos2.pdf>

Cucat, Y. (2023). Simplificación administrativa en la titulación de la posesión informal del pueblo joven Juan Pablo II en el distrito de Chiclayo. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/>: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/49516>

Indoamerica. (abril de 2023). Legalización de tierras y derechos civiles en Ecuador. Obtenido de <https://blog.indoamerica.edu.ec/derecho/la-participacion-ciudadana-es-garantia-de-los-derechos-humanos-2/>

Inmobiliar. (2014). Obtenido de [//www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-PROCESO-DE-REGULARIZACION-DE-B.I.-ZONAL-6.pdf](http://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-PROCESO-DE-REGULARIZACION-DE-B.I.-ZONAL-6.pdf): [//www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-PROCESO-DE-REGULARIZACION-DE-B.I.-ZONAL-6.pdf](http://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-PROCESO-DE-REGULARIZACION-DE-B.I.-ZONAL-6.pdf)

León, Julio. Rivera, Amanda. (2020). Ilegalidad de la tenencia y desigualdad en la distribución de la tierra en Ecuador como condiciones de vulnerabilidad. GEOPAUTA. Universidade Estadual DD Sudeste de Bahia, 34-48.

Lozano, Mateus y Botero. (2018). Obtenido de [/repositorio.unilivre.edu.co/bitstream/handle/10901/17431/POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA .pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unilivre.edu.co/bitstream/handle/10901/17431/POLITICAS_PUBLICAS_DE_VIVIENDA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

MIDUVI. (2015). Ciudad Equitativa. Inequidad urbana. https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016_vf.pdf, 20.

Mijahuanca, L. (2023). <https://repositorio.ucv.edu.pe/>. Obtenido de Seguridad jurídica y formalización de predios rurales en un distrito de la provincia de Jaén: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/108981>

Miranda, K. (2022). <https://repositorio.ucv.edu.pe/>. Obtenido de Gestión de políticas públicas y ordenamiento territorial en el valor de la tierra del cantón Quevedo, Ecuador, año 2021: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/101571>

Murrugarra, A. (2018). La formalización de la propiedad y la expansión informal urbana en el centro poblado Centenario-Huaral, 2017. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/>: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/19898>

Ochoa Arias, Paul. Enriquez García, Mría José. (2017). La regularización predial en el Ecuador y su relación con el acceso al crédito. CARTOGRAFÍA, CATASTRO Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPALES, 222. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/_adminojs,+Gestor_a+de+la+revista,+uda_memorias_CONFibSIG_2017_24_eje_05.pdf

Ospina, P. (2012). Obtenido de La participación ciudadana: <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4126/1/Ospina-La%20participacion.pdf>

Ríos A. y Gaibor R. . (2022). POLÍTICAS PÚBLICAS DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS Y SU EFECTO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CANTON QUEVEDO. Quevedo Ecuador: Universidad Técnica de Quevedo.

Rosero, F. (marzo de 2011). <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/4417>. Obtenido de Tierra y conflicto social en tiempos de Rafael Correa: <http://hdl.handle.net/10469/4417>

Sánchez, P. (noviembre de 2020). <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/16967/1/REXTN-Ci5-05-Sanchez.pdf>. Obtenido de Informalidad urbana y políticas habitacionales en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, 1990 y 2018: <http://hdl.handle.net/10469/16967>

Sandoval, J. C. (21 de septiembre de 2023). Las etapas administrativas de la legalización de terrenos. Tesis de grado maestría en derecho procesal. Guayaquil, Guayas, Ecuador: Universidad Católica Santiago de Guayaquil.

Santamaría, N. (2022). Modelo de reglamento interno para la formalización de posesiones informales en la Municipalidad provincial de Lambayeque. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/>: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/78176>

Vásquez, V. (2016). <https://repositorio.ucv.edu.pe/>. Obtenido de Demanda real del proceso de formalización de la propiedad rural. Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural - Dirección Regional de Agricultura.: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/22017>

Villavicencio, G. (2011). <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/4423>. Obtenido de Las invasiones de tierras en Guayaquil: historia y coyuntura política: <http://hdl.handle.net/10469/4423>

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) 