

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA ESTATAL DEL CARCHI.

POSGRADO



**MAESTRÍA EN DESARROLLO LOCAL CON MENCIÓN EN
PLANIFICACION, DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Tema: “Procesos socio administrativos para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos del sector Las Golondrinas del Cantón Cotacachi, año 2023”

Trabajo de titulación previa la obtención del título de Magister en Desarrollo Local, mención Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Autora: Ing. Duran Caragolla Martha Iveth

Tutor: Mgtr. Burbano Delgado Nathaly Alexandra

Tulcán, 2026

CERTIFICADO DEL TUTOR

Certifico que el maestrante: Duran Caragolla Martha Iveth, con el número de cédula 1003867486 ha elaborado el Trabajo de Titulación: “Procesos socio administrativos para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos del sector “Las Golondrinas” del Cantón Cotacachi, año 2023”.

Este trabajo se sujeta a las normas y metodología dispuestas en el Reglamento de la Unidad de Titulación de Posgrado, por lo tanto, autorizo su presentación para la sustentación respectiva.

F:

Mgtr. Burbano Delgado Nathaly Alexandra

Tulcán, junio de 2026

AUTORÍA DE TRABAJO

El presente trabajo de investigación constituye un requisito previo para la obtención del título de Magister en Desarrollo Local, mención en “Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial”.

Yo, Durán Caragolla Martha Iveth, ciudadana ecuatoriana con cédula de identidad No. 100386748-6 declaro: que la presente investigación es absolutamente original, auténtica, personal y los resultados y conclusiones a los que he llegado son de mi absoluta responsabilidad.

F:

Ing. Duran Caragolla Martha Iveth

Tulcán, junio del 2026

ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Duran Caragolla Martha Iveth declaro ser autor/a de los criterios emitidos en el trabajo de titulación: “Procesos socio administrativos para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos del sector, Las Golondrinas del Cantón Cotacachi, año 2023” y eximo expresamente a la Universidad Politécnica Estatal del Carchi y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

F:

Ing. Duran Caragolla Martha Iveth

Tulcán, junio del 2026

AGRADECIMIENTO

Primero quiero agradecer a Dios por permitirme llegar hasta aquí, por darme la fortaleza y sabiduría para alcanzar esta meta tan importante en el ámbito académico para seguir adelante en mi vida profesional.

Quiero agradecer a mi familia por ser un pilar fundamental por su apoyo constante en cada una de las etapas de mi vida y por su motivación para poder alcanzar este logro, gracias por estar siempre presentes en mí.

A la Universidad Politécnica Estatal del Carchi, en especial a la carrera de Desarrollo Local, mención Planificación y Ordenamiento Territorial y a sus distinguidos docentes por haberme guiado con su sabiduría, experiencia técnica y académica, por impartirme su conocimiento y guiarme durante el proceso de formación académica.

A mis tutores que impartieron sus conocimientos académicos y experiencia técnica, en el desarrollo de mi trabajo de investigación y guiarme durante el proceso de formación académica.

A los funcionarios del GAD municipal del cantón Cotacachi y a los ciudadanos de la zona de “Las Golondrinas” que permitieron aportar con un granito de arena en el desarrollo de esta investigación.

DEDICATORIA

Primero quiero dedicar este logro a Dios por bendecirme con vida, salud, sabiduría y paciencia para poder llegar a obtener este logro.

Dedico de forma especial también este logro a mi hijo José Abraham que es mi regalito de Dios y será siempre mi mayor motivación para salir adelante.

A mis padres Marianela y Ricardo por ser el pilar fundamental en mi vida, por siempre confiar en mí y apoyarme constantemente.

A mis hermanos Diego, Pablo, John, Angie y David, por su motivación y apoyo en todo momento, a mis abuelitas y mis sobrinos gracias por estar siempre presentes en mi vida, y dejarme ser parte de su orgullo.

ÍNDICE

RESUMEN	xiv
ABSTRACT	xv
CAPÍTULO I.....	1
PROBLEMA	1
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Preguntas de Investigación o hipótesis.....	6
1.2.1. Preguntas de Investigación	6
1.3. Objetivos.....	7
1.3.1. General.....	7
1.3.2. Específicos.....	7
1.4. Justificación.....	7
CAPÍTULO II.....	11
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	11
2.1. Antecedentes teóricos	11
2.2. Marco Teórico	16
2.2.1. Propiedad.....	16
2.2.2. Propiedad privada.....	16
2.2.3. Titulación de predios	17
2.2.4. Tenencia de tierra	18
2.2.5. Ordenamiento territorial	18
2.2.6. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).....	20
2.2.7. Los asentamientos humanos informales en el ordenamiento territorial	21
2.2.8. Proceso administrativo	22
2.2.9. Legalización de predios	24
2.2.10. Seguridad jurídica de predios	24
2.3. Marco Legal.....	24
2.3.1. Constitución del Ecuador.....	24

2.3.2. Objetivos de desarrollo Sostenible (ODS).....	25
2.3.3. Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)	26
2.3.4. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).....	28
2.3.5. Plan de Usos y Gestión del Suelo, (PUGS).....	28
CAPÍTULO III	30
METODOLOGÍA.....	30
3.1. Descripción del área de estudio.	30
3.1.1. Ubicación geográfica.....	30
3.2. Población y muestra	31
3.2.1. Tipo de muestreo	31
3.2.2. Cálculo de la muestra de investigación	32
3.3. Enfoque y tipo de investigación.	33
3.3.1. Metodología.....	33
3.3.2. Enfoque.....	33
3.3.3. Método de investigación.....	34
3.4. Definición y operacionalización de variables.....	35
3.4.1. Definición de variables.....	35
3.4.2. Operacionalización de variables.....	36
3.5. Procedimientos	37
3.5.1. Fase 1: Analizar las razones por las cuales el cantón Cotacachi no ha legalizado las escrituras del asentamiento humano de la zona las Golondrinas.....	37
3.5.2. Fase 2: Identificar las acciones sociales y jurídicas que han realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi.	37
3.5.3. Fase 3: Estructurar procesos socio administrativos que permitan regularizar las propiedades del asentamiento humano del sector las Golondrinas del Cantón Cotacachi.	38

3.6. Consideraciones Bioéticas.....	39
CAPÍTULO IV	40
RESULTADOS	40
4.1. Discusión	69
CAPITULO V	74
PROPUESTA	74
5.1. Justificación propuesta	74
5.2. Localización.....	75
5.3. Propuesta	77
5.3.1. Regularización de asentamiento humano de hecho, consolidado o de interés social:.....	80
5.3.2. Bienes inmuebles que no se pueden regularizar	80
5.3.3. Legalización tierras por adjudicación MAG	83
CONCLUSIONES.....	86
RECOMENDACIONES	88
BIBLIOGRAFÍA	90
ANEXOS	95

Índice de Tablas

Tabla 1. Muestra a investigar.....	32
Tabla 2. Operacionalización de variables de investigación.....	36
Tabla 3. Formas de posesión de lotes del asentamiento.	40
Tabla 4. Familiares en el asentamiento.	41
Tabla 5. Existencia de documento vinculado al espacio que ocupa en el asentamiento.	43
Tabla 6. Procesos socio administrativos para la legalización de escrituras en GAD de Cotacachi.	44
Tabla 7. Dificultades para legalizar las escrituras.	45
Tabla 8. Dificultades de la falta de un documento legal.....	46
Tabla 9. Uso de suelo del asentamiento.....	48
Tabla 10. Acompañamiento del GAD Municipal.....	49
Tabla 11. Tiempo ocupado por el GAD Municipal en la legalización de tierras.	50
Tabla 12. Implementación de estrategias para la mejora de la política del GAD Municipal en la legalización de tierras.	51
Tabla 13. Capacitación de la ciudadanía sobre legalización de tierras a través del GAD Municipal.....	53
Tabla 14. Hábitat del asentamiento.	54
Tabla 15. Existencia de aportes económicos para la mejora del medio.	55
Tabla 16. Características de la vía principal del asentamiento.....	56
Tabla 17. Características de las vías secundarias del asentamiento.	57
Tabla 18. Calificación de la señalización vial del asentamiento.	58
Tabla 19. Criterios de ordenamiento de los asentamientos humanos.....	59
Tabla 20. Características del asentamiento ocupado.....	60
Tabla 21. Existencia de desastres naturales en el asentamiento.	61
Tabla 22. Dificultades en el asentamiento.....	62
Tabla 23. Tiempo ocupado dentro del asentamiento.....	63
Tabla 24. Necesidades de servicios básicos en el asentamiento ocupado.....	64
Tabla 25. Mayor problema que enfrenta el asentamiento.....	65
Tabla 26. Matriz de actores, problemáticas y acciones	75
Tabla 27. Matriz de Procesos Socioadministrativos para la Regularización de Asentamientos de Hecho	76

Índice de Figuras

Figura 1. Planificación y Ordenamiento Territorial	19
Figura 2. Logros de Descentralización en Ecuador, Concejo Nacional de Competencias	20
Figura 3. Modelo conceptual de los procesos socio administrativos.	23
Figura 4. Objetivos de Desarrollo Sostenible.....	26
Figura 5. Mapa del Cantón Cotacachi, García Moreno.....	31
Figura 6. Formas de posesión de lotes del asentamiento.....	40
Figura 7. Número de familiares en el asentamiento.	42
Figura 8. Existencia de documento vinculado al espacio que ocupa en el asentamiento.	43
Figura 9. Procesos socio administrativos para la legalización de escrituras en GAD de Cotacachi.	44
Figura 10. Dificultades para legalizar las escrituras del asentamiento.....	45
Figura 11. Dificultades inherentes a la falta de un documento legal.....	46
Figura 12. Uso de suelo del asentamiento.	48
Figura 13. Acompañamiento del GAD Municipal.	49
Figura 14. Tiempo ocupado por el GAD Municipal en la legalización de tierras.....	50
Figura 15. Gestión de estrategias para la mejora de la política del GAD Municipal en la legalización de tierras.	51
Figura 16. Capacitación de la ciudadanía sobre legalización de tierras a través del GAD Municipal.....	53
Figura 17. Hábitat del asentamiento	54
Figura 18. Aportes económicos para la mejora del medio.	55
Figura 19. Vía principal del asentamiento.....	56
Figura 20. Vías secundarias del asentamiento.....	57
Figura 21. Señalización vial del asentamiento.	58
Figura 22. Ordenamiento de los asentamientos humanos.	59
Figura 23. Características del asentamiento ocupado.	60
Figura 24. Desastres naturales en el asentamiento.	61
Figura 25. Problemas en el asentamiento.	62
Figura 26. Tiempo ocupado dentro del asentamiento.	63
Figura 27. Necesidad de servicios básicos en el asentamiento ocupado.	64

Figura 28. Problema que enfrenta el asentamiento.	65
Figura 29. Ordenanza para la regularización de Asentamientos humanos de hecho, partición administrativa y adjudicación de predios del cantón Cotacachi.	79
Figura 30. Proceso para la regularización de asentamientos humanos de hecho, consolidado o de interés social.	81
Figura 31. Parámetros obligatorios para la adjudicación de tierras.....	84

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo A Certificado del abstract por parte de idiomas	95
Anexo B Validación de los instrumentos	96
Anexo C Formato de entrevista.	99
Anexo D Formato de encuesta	102
Anexo E Evidencias fotográficas.	106

RESUMEN

La presente investigación presenta una revisión de los procesos socioadministrativos asociados al asentamiento humano de la zona “Las Golondrinas” del Cantón Cotacachi. En este sentido, se determina como significativo la legalización y registro de las escrituras de la comunidad en función del desarrollo de la población y el ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón. Se analiza el contexto vigente de la gestión del GAD de Cotacachi y se identifican los aspectos relevantes que afectan el proceso de legalización de las tierras ubicadas en el sector “Las Golondrinas”. La investigación analítica, descriptiva, transversal, no experimental, cualitativa, se aplicó en base a herramientas encuestas y entrevistas con la finalidad de conocer la percepción de los sectores participantes (funcionarios del GAD de Santa Ana de Cotacachi y habitantes del medio en investigación) en los procesos socioadministrativos necesarios para el desarrollo y ordenamiento territorial. Se concluyó, que los habitantes del sector disponen de una atención exclusiva hacia el Acta de Compra- Venta de una propiedad, sin embargo, por las características de los asentamientos, se determinan sectores que carecen de una infraestructura básica. Es evidente que la población que una vez ingresada al asentamiento, no realiza mayor esfuerzo por legalizar la documentación pertinente dentro del predio que ocupa. Finalmente, los asentamientos en estudio han sido identificados como un obstáculo dentro de la gestión pública.

Palabras claves: Asentamiento, Legalización de Tierras, Ordenamiento Territorial, Procesos Socioadministrativos.

ABSTRACT

This research presents a review of the socioadministrative processes associated with human settlement in the "Las Golondrinas" area of Cotacachi Canton. In this regard, the legalization and registration of community deeds are considered significant factors for population development and territorial planning in accordance with the canton's development strategy. The study analyzes the current management context of the Municipal Decentralized Autonomous Government (GAD) of Cotacachi and identifies the key factors affecting the land legalization process in the "Las Golondrinas" sector. The research is analytical, descriptive, cross-sectional, non-experimental, and qualitative in nature. Surveys and interviews were conducted to determine the perceptions of the participating groups (officials of the Santa Ana de Cotacachi GAD and residents of the study area) regarding the socio-administrative processes necessary for development and territorial planning. The findings indicate that residents of the sector focus primarily on obtaining a property purchase-sale agreement; however, due to the characteristics of the settlements, some areas lack basic infrastructure. It is evident that once individuals settle in the area, they make little effort to legalize the relevant documentation related to the land they occupy. Finally, the settlements have been identified as an obstacle within the framework of public administration and management.

Keywords: Settlement, Land Legalization, Territorial Planning, SocioAdministrative Processes.

CAPÍTULO I

PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

Lara *et al.* (2022) determinaron que Sudamérica y el sector de El Caribe, las reformas agrarias y el funcionamiento del mercado en tenencia legal de tierra sin duda ha sido uno de los procesos más dificultosos en los países de la región, así también los grandes desafíos que enfrentan los modelos de desarrollo, planeación y sostenibilidad de los asentamientos humanos. Considerando que la informalidad de estos territorios y lo que conlleva se da por factores como son: situaciones de pobreza, diferentes reformas de Estado, la organización social, la desigualdad, el funcionamiento del mercado, derecho a la propiedad.

El sector urbano disponía de una relativa informalidad en Colombia, lo cual, constituye un problema en el contexto mundial. En el criterio de Pava (2022) se identificaron recomendaciones a partir de la Conferencia del Medio Ambiente Humano, de Estocolmo (1972) y la Resolución 3128, la cual, se vinculó a la gestión de las Naciones Unidas y su análisis sobre la incidencia de los asentamientos. De esta manera, de determinaron antecedentes en el mundo que requieren una acción de la comunidad mundial en respuesta a la condición de desigualdad propia de los asentamientos de las naciones en crecimiento.

Illicachi (2024) afirmó, que en las diferentes ciudades que son parte de la América Latina la informalidad de los territorios se acentúa cada vez por el crecimiento de población sin orden y sin planeación. Calcula que la población puede vivir en informalidad hasta en un 50% tal es el caso de Quito en Ecuador, San Pedro Sula en Honduras; el 40% de habitantes de Tegucigalpa en Honduras. El crecimiento informal del territorio conlleva cargas legales, sociales, ambientales, políticas, económicas, urbanas y fiscales, lo cual, reflejó ciudades de elevados niveles de desigualdad, pobreza y miseria urbana. El planteamiento de procesos destinados a la regularización de las comunidades, van desde la legalización estricta de la tenencia en programas de titulación como en Perú, y la incorporación de estrategias integrales para

mejora de los servicios públicos, creación de empleo y apoyo comunitario que se implementó en Brasil.

Del Castillo (2022) ratificó que el Ecuador al margen de ser un país relativamente pequeño en la América Latina disponía de un elevado nivel de inequidad relacionada al acceso a la tierra, este particular dispuso de un Coeficiente de Gini que se ubicó en 0,81. El reflejo de este coeficiente se orientó a poblaciones afectadas en el terremoto del 2016, como era el caso del Cantón de Pedernales, el cual, determinó apenas un 35 % de predios afectados que disponían de una escritura legal. A su vez, en el Cantón de Río Verde se identificó que solo un 23 % de predios son debidamente legalizados.

Lima *et al.* (2022) establecieron que la legalización de tierras en el Ecuador, históricamente se ha desarrollado de una manera inequitativa dentro de los procesos de repartición, esto debido a los denominados “booms de la economía” que se relacionaban con la agroexportación y la explotación de petróleo. Resultado de lo expuesto, se sustentaba el apoderamiento de considerables dimensiones de terreno por acción de grupos poderosos del país. De esa manera, aparecieron asentamientos humanos irregulares alrededor de estas haciendas, esto en base a pobladores que eran trabajadores de los mismos establecimientos.

El aspecto de inequidad en la repartición de tierras, así como el ámbito ilegal nativo de la tenencia de tierra son aspectos que afectan en el crecimiento social, territorial y local. En el caso del Ecuador, pues contamos con índices elevados de inequidad en el acceso a este recurso. Bajo este lineamiento, el abastecimiento de los servicios de educación, salud o conectividad motivan que las poblaciones menos favorecidas se ubiquen en espacios con alto nivel de riesgo ante la presencia de amenazas naturales existentes, característica principal de este tipo de asentamientos humanos ilegales o invasiones (Bárcola y Plúas, 2022).

Singaña (2022) afirmó que el origen de la tenencia y aprovechamiento de la tierra en el país fue una consecuencia de la Reforma Agraria que apareció en la década del 60 y del consecuente fraccionamiento de las enormes extensiones de tierra. Así mismo, era significativo la sucesión de los herederos, acción de compraventas entre particulares e incluso las expropiaciones generadas por el Estado como factores que

impulsaron el tráfico de tierras. Por otra parte, han existido situaciones dentro del transcurso del tiempo inherentes a la legalización y tenencia de la tierra pues, el principal problema se produjo en sectores de áreas reducidas y que se adquirieron de manera informal como resultado de una liquidación de servicios.

En el criterio de Garzón y Bravo (2023) determinaron que las problemáticas del Ecuador inherente al acceso a la tierra han motivado levantamientos de naturaleza social en función del reconocimiento y consecuente regularización de tierras. Este aspecto es considerado un medio que asegura la productividad de las comunidades nativas como parte de sus posesiones ancestrales. Lo acotado, constituyó el reconocimiento sobre la titularidad del dominio de la propiedad que debe sustentarse bajo el marco legal vigente del Ecuador.

Dentro de la provincia de Imbabura, cantón Cotacachi ha sido conocido que los asentamientos humanos de naturaleza indígena viven en zonas consideradas como “minifundios”. Por lo tanto, la posesión de las propiedades en Cotacachi ha sido básicamente condicionada a Reformas nativas de los años 1964 y 1973. Un aspecto para considerar es que, el cambio de la Reforma de la Ley de Desarrollo Agrario de 1994, en conjunto con la comercialización de tierras, han permitido el incremento de los conflictos de la legalización de predios. No obstante, en 1996, la redistribución de tierra es la resultante de las adjudicaciones que se dieron en la época de la colonización (Vásquez y Vélez, 2024).

Guerrero (2004), analizó el mercado de tierras en función de datos nativos del Registro de la Propiedad entre los años de 1990 – 2000. Se destacó la inscripción de la compraventa y adjudicaciones del denominado “Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización” (IERAC) y del “Instituto Nacional de Desarrollo Agrario” (INDA), lo cual, se sumó a diversos mecanismos identificados como: donaciones, herencias, particiones, reversiones del Estado y otros. Asimismo, el estudio destacó que históricamente, la concentración de tierras no era asociada a un ámbito de expansión y más bien, los latifundistas se deshacían de tierras concentradas de laderas y calificadas poco productivas debido a ausencia de servicios básicos como ocurrió en familias de la Parroquia “Imantag”.

En el caso de las diversas gestiones gubernamentales existentes es conocido que los Planes de Desarrollo Territorial se consideran como un deber significativo

dentro de la vigente Constitución del Ecuador (2008). Estos planes impulsan el desarrollo sustentable del territorio y la redistribución equitativa de recursos en función del Buen Vivir y en este ámbito, se encuentra como prioridad la legalización de tierras. Actualmente, el Plan Nacional De Desarrollo “Ecuador no se Detiene 2025-2029”, mismo que se alinea con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS; tomando como relevancia el eje de Desarrollo Social que busca el bienestar ciudadano y la reducción de las desigualdades para poner fin a la pobreza, hambre cero, salud y bienestar y reducción de las desigualdades (Secretaria Nacional de Planificación, 2025).

El denominado Plan Nacional de Desarrollo, menciona que el incremento de la gestión y uso del suelo son la base para mejorar el medio y la condición de vida dentro de los territoriales controlados por los GAD. Por lo que, se determinó la necesidad de un catastro debidamente actualizado sobre los predios de naturaleza urbana y rural como parte del mecanismo de Ordenamiento Territorial que generaba una seguridad jurídica en los aspectos de propiedad del suelo (Secretaria Nacional de Planificación, 2025).

En el ámbito de los GAD, estos se consideran como los medios operativos encargados de la actualización de la base catastral, establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010) mediante el Art. 496, el cual, se orientó a la actualización catastral y al avalúo. Por lo demás, el catastro constituye un medio sobre las acciones previo a la toma de decisiones y se soporta en la naturaleza física, jurídica y económica del bien inmueble (urbano y rural).

Bajo la gestión del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) es vigente el proyecto de “Legalización Masiva de Tierra” cuyo propósito es la certificación de la posesión de la tierra en Ecuador. De esta manera, es posible el fomento del desarrollo agrícola de índole sustentable, pues, se toma en cuenta que el acceso a la política pública de gobierno es un pilar para el logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo. Bajo este contexto, los operativos de las entidades públicas se focalizan en el área rural, sin embargo, es evidente la existencia de predios ilegales en el área urbana, lo cual, contrapone la competencia dentro de esta circunscripción de los GAD (MAG, 2025).

El sector de “Las Golondrinas” del cantón Cotacachi, provincia de Imbabura, hasta el año 2019, presentó controversias limítrofes y la consecuente generación de un problema en este asentamiento humano, dificultando de esta manera, el desarrollo y ordenamiento territorial. En el año 2016, por medio de una consulta popular se conoció la voluntad de los ciudadanos sobre la gestión del espacio territorial dentro de la Parroquia Rural de García Moreno. Después de este proceso, el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, se logró la aprobación mediante Ordenanza de la adhesión del sector “Las Golondrinas” a la Parroquia García Moreno, Cantón Cotacachi. De esta manera, se culminó la disputa del territorio entre las provincias de Imbabura y Esmeraldas (Diario Norte, 2023).

Con las acotaciones arriba indicadas, la investigación presente se orienta al análisis de procesos socio administrativos para la regularización y titularización de los predios del asentamiento humano del sector Las Golondrinas del Cantón Cotacachi. Es conocida de la existencia de propietarios que no disponen de un documento jurídico y legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, esto debido a que, antes de la emisión de la Ordenanza, el proceso de legalización y registro de propiedades de esta zona se realizaba en otra jurisdicción como era el caso del GAD Municipal de Quinindé, de la provincia de Esmeraldas.

Lo indicado, genera una problemática para la ciudadanía que ha registrado sus propiedades en el municipio de Quinindé e incluso para aquellos que habían obtenido una posesión parcial de su terreno y, sin embargo, no han legalizado sus predios. Así mismo, se tomó en cuenta que el mencionado asentamiento es considerado rural y que, por lo mismo, el IERAC, actualmente MAG era el ente encargado de la regularización y otorgamiento de las escrituras.

La falta de posesión de los consecuentes títulos de propiedad de terrenos ha generado a la comunidad una limitación social, productiva, jurídica y especialmente económica. Por esta razón, se motivaron restricciones y la consecuente imposibilidad de acceder a créditos en instituciones de naturaleza pública o privada, negativas en la generación de proyectos productivos y comerciales, inaccesibilidad sobre planes, programas y proyectos de gobierno, reducido mejoramiento en la estructura y en el equipamiento de servicios, entre otros. Lo sucedido es la resultante de la ausencia de

un sustento jurídico como es el caso de la escritura y que garantice la tenencia, uso y usufructo legal.

Se suma a este panorama, la limitada legalización de predios de los asentamientos humanos en el Cantón Cotacachi, y los conflictos sobre los linderos de los predios. Además, la falta de actualización jurídica es una variable que recae en la función del GAD Municipal del cantón Cotacachi, pues, no se dispone de una base de datos catastrales actualizados, y esto, limita la efectiva recaudación del impuesto predial, incidiendo en el deficiente ordenamiento territorial y perjudica el desarrollo local de la parroquia rural.

Adicionalmente, es evidente el desconocimiento de la ciudadanía que no dispone su título de propiedad, sobre los procesos socio administrativos, técnicos y operativos necesarios para la legalización de sus tierras, este particular motiva a la existencia de “tramitadores” y el consecuente ofrecimiento de servicios a elevados costos y sin mayor garantía para su cumplimiento. Esta situación, deriva en constantes estafas sobre los usuarios que contratan los servicios con la esperanza de legalizar sus escrituras y demás documentos jurídicos que garanticen la posesión de sus tierras.

1.2. Preguntas de Investigación o hipótesis

¿De qué forma los asentamientos humanos del sector Las Golondrinas pueden legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y el ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón?

1.2.1. Preguntas de Investigación

- ✓ ¿Por qué el cantón Cotacachi no ha legalizado las escrituras del asentamiento humano de la zona las Golondrinas?
- ✓ ¿Cuáles son las acciones sociales y jurídicas que han realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas, que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi?
- ✓ ¿A través de qué procesos socio administrativos se puede regularizar las propiedades del asentamiento humano del sector las Golondrinas del cantón Cotacachi?

1.3. Objetivos

1.3.1. General

Proponer procesos socio administrativos, que permitan al asentamiento humano de la zona las Golondrinas del Cantón de Cotacachi, legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y un ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón.

1.3.2. Específicos

- ✓ Analizar las razones por las cuales el cantón Cotacachi no ha legalizado las escrituras del asentamiento humano de la zona las Golondrinas.
- ✓ Identificar las acciones sociales y jurídicas que han realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi.
- ✓ Estructurar procesos socio administrativos que permitan regularizar las propiedades del asentamiento humano del sector las Golondrinas del Cantón Cotacachi.

1.4. Justificación

La informalidad de la propiedad rural constituye una problemática propia de la desigualdad social y que es capaz de expresarse de diversas maneras como: imposibilidad en el acceso a créditos, negación de los subsidios propios del estado y dificultades para el ingreso a proyectos productivos. Sin embargo, la pérdida de valor de las tierras afecta los derechos de la propiedad que se relacionan con cultivos de naturaleza temporal, potencializa la reducida rentabilidad, motiva acciones de despojo, entre otros. Por lo mismo, se incrementa la pobreza del sector (Garzón y Bravo, 2023)

La vulneración y la desigualdad en los procesos vinculados a la repartición de las tierras en el Ecuador se originó en el “boom” de la explotación agrícola y del petróleo. Es importante el desarrollo de un análisis sobre la repartición y la ilegalidad en la tenencia de la propiedad, es decir, se deben conocer las razones por las cuales, han existido reducidos niveles de legalización y con ello el reducido desarrollo local

de este territorio. Es fundamental identificar las problemáticas y motivar a los GAD para el desarrollo de la información inherente a la posesión de los terrenos; de esta manera, es factible el desarrollo de programas y proyectos que sean capaces de garantizar la repartición equitativa de los recursos y de los servicios requeridos por la sociedad.

En función de datos resultantes de un estudio en el Distrito Metropolitano de Quito, DMQ, en el sector de Cochapamba, se visibilizó la problemática que generan los asentamientos de naturaleza informal y la consecuente vulneración de los derechos que son parte del Plan de Desarrollo. Los problemas concernientes van desde el uso y goce de los predios y en el mejoramiento continuo del entorno en dotación de infraestructura y servicios básicos indispensables para garantizar un entorno digno para los asentamientos. Adicionalmente, ha resultado notorio la falta de compromiso de la Municipalidad para la regularización de los asentamientos consolidados y que carecen de las escrituras públicas (Cueva, 2021).

La investigación de Bárzola y Plúas (2022) afirmó que en el cantón Cotacachi, Provincia de Imbabura, Ecuador, los asentamientos humanos aparecen de manera acelerada y esto, se sumó el crecimiento de necesidades y requerimientos de servicios públicos. Los mencionados derechos han sido reconocidos por el Estado, pues, la comunidad aspira a una vida digna y con una base de salud, vivienda, alimentación, educación y trabajo digno.

La política pública implementada por el Gobierno y en ejecución con diferentes instituciones y los GAD municipales, han permitido alcanzar el sueño de la ciudadanía en temas de legalización de escrituras. A pesar de la existencia de proyectos masivos es importante la identificación de aspectos diversos que son vinculados a gestionar la legalización de tierras de la zona de “Las Golondrinas” de la parroquia García Moreno, del cantón Cotacachi, es un ejemplo de la deficiente legalización y titularización de la propiedad (MAG, 2025)

Con el presente estudio, se pretende que la información generada sea una referencia para futuras investigaciones y que, además, se permita la implementación de normativas basadas en procesos socio-administrativos, técnicos y operativos que viabilicen la regularización de tierras en la zona de “Las Golondrinas”. En el

mencionado ámbito, es significativo el análisis de las causas que impulsan la falta de regularización de tierras; es decir, se busca, el conocimiento de las principales consecuencias que inciden en el ordenamiento territorial y, por ende, en la generación de efectos económicos, sociales, políticos, legales y ambientales en función de una perspectiva de la ciudadanía sobre la legalización de sus predios.

La información generada en este estudio es un punto de referencia y soporta la implementación de planes de mejoramiento situacional en la zona de “Las Golondrinas” frente al ámbito de la legalización de tierras. Tomando en cuenta que el plan de desarrollo parroquial y cantonal están definidos como prioridad la legalización de tierras, guardando así la estrecha relación con el Plan Nacional de Desarrollo y el impulso de la igualdad, integración social y territorial.

La investigación aportará información que permitirá analizar las causas significativas por las cuales, las personas no han legalizado sus propiedades. Al respecto, se identificó la vulneración de derechos de las personas que no han legalizado sus propiedades. Además, es importante el desarrollo de estudios de campo con la finalidad que la ciudadanía conozca sus derechos civiles y de esa manera, se evite la vulneración de estos.

Los datos del estudio constituyen una herramienta para la administración municipal y parroquial y el consecuente, establecimiento de mecanismos interinstitucionales que faciliten a la ciudadanía el acceso de sus escrituras. De esa manera, se garantizan los Derechos Constitucionales y se logra un aporte al desarrollo local, al mejoramiento de servicios y condiciones de vida, pues, al contar con el documento jurídico es viable que las familias accedan a créditos y beneficios públicos y/o privados.

Al conocer las dificultades en la zona de “Las Golondrinas” es posible el desarrollo de mejoras sobre el sistema de legalización de tierras. Por lo señalado, se propone la propuesta de procesos socio administrativos que facilitan la regularización por medio del análisis previo y de esta manera, brindar a la institución pública una mejor visión del sector. De manera complementaria, se debe brindar a los ciudadanos la información y conocimiento requerida sobre los beneficios inherentes a la legalización de sus terrenos y diferentes programas y proyectos sociales que el

gobierno desarrolla mediante la intervención del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

CAPÍTULO II

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.1. Antecedentes teóricos

A nivel internacional, la titulación de tierras en América Latina evidenció una latente desigualdad. Por otra parte, las legalizaciones de tierras determinaron una desigualdad en los procesos de regularización efectuada en los pueblos indígenas de “*Maya Q’eqchi*”. Las leyes se encuentran diseminadas en el ámbito legal y se caracterizan en trámites burocráticos propios de requerimientos administrativos. Es evidente, la falta de una administración correcta por parte de las entidades estatales y esto ha incidido en la reducida legalización de tierras (López, 2024).

Zamora y Gauna (2024) resaltaron la importancia de llevar a cabo una innovación de la estructura asociada a la posesión y al uso de la tierra. Con la finalidad de la incorporación del desarrollo social, ambiental y económico de las comunidades es relevante la regularización de tierras, lo cual, se suma al ordenamiento y derecho de la propiedad, posesión, tenencia y uso de suelo. En este caso, se resaltó que la regularización de tierras era parte de la Ley de Transformación Agraria mediante Decreto 1551, que establecía procesos administrativos sobre los terrenos baldíos.

La problemática sobre los procesos de legalización de tierras se debe a la ausencia de institucionalidad y de voluntad política de las autoridades gubernamentales. Los procesos burocráticos y los trámites tardíos caracterizan a un deficiente proceso administrativo junto a normas estandarizadas que no son realmente aplicables en el territorio nacional. Es decir, se concluye que no existe una planeación por los GAD y se motiva una desigualdad entre la población e inseguridad jurídica sobre las tierras.

Los países de la región andina compartieron una estrecha relación sobre las considerables extensiones de tierra a cargo de pocas familias. Paradójicamente, las comunidades indígenas y de campesinos poseían tierras reducidas y este hecho, no garantizaba un derecho a la propiedad. Con la llegada de la Reforma Agraria, se redujeron los latifundios y se realizó una redistribución de terrenos. En la década del

90, surgieron cambios y fue notoria la fragmentación de la tierra por herencia en predios rurales del Perú (Orozco y Peña, 2024).

A lo largo de la historia, la política agraria en el Ecuador presentó reformas que iniciaron desde una política desarrollista que consideró como terratenientes a la Iglesia y el Estado. En el año de 1947, existieron 305 latifundios dentro de nueve 9 provincias mientras la propiedad pública sumaba 192.344 hectáreas. Se determinó haciendas de Estado que eran arrendadas a terratenientes y personal administrativo de las mismas, los cuales, se hacían acreedores a reducciones del avalúo y que eran vigentes por periodos de tiempo de 8 a 15 años. De esta manera, durante esta Reforma las propiedades de la Iglesia y Estado cubrieron el 5,9 % de la superficie agraria del Ecuador hasta el año 1954 (López, 2024).

En la década del 50, el Estado impulsó la Ley de Reforma Agraria y se conformó el Instituto Nacional de Colonización, el cual, expidió el Reglamento de Colonización en 1959. Por otro lado, era conocida la Ley de Reforma Agraria y Colonización y apareció el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, en el año 1964. Lo descrito, constituyó una evolución del entorno campesino pues, exigió la equidad en la posesión de la tierra, ya que los latifundios se caracterizaban por extensiones de tierra fértiles destinados a los hacendados mientras las zonas degradadas se asignaban a los campesinos (Garzón y Bravo, 2023).

Es necesario resaltar que, en el Ecuador, el impulso de la Ley de Reforma Agraria motivó evoluciones de las políticas enfocadas en la entrega equitativa de la tierra a los campesinos. En donde, los latifundios eran grandes extensiones de tierra improductivas que crearon brechas de desigualdad social y económica en la zona rural. Actualmente, a pesar de que se ha visto un compromiso por parte de las políticas de Estado en el fortalecimiento del sector campesino para garantizar el acceso al riego, la innovación tecnológica, capacitación y asistencia técnica es notorio que existen pendientes las acciones que permitan la legalización de tierras.

El desarrollo integral rural ha dispuesto de avances a lo largo de los años, muestra de ello fue lo ocurrido entre el 1998 y 2004, pues, se implementó el Proyecto de Desarrollo de los Pueblos Indígenas y Negros del Ecuador, lo que, se financió con 50 millones de dólares, en 288 parroquias rurales y se abordó 4 ejes principales como

eran: fortalecer los pueblos, nacionalidades y organizaciones, legalizar las tierras y el agua, invertir en el medio rural y fortalecer la gestión del Consejo de Desarrollo de las Nacionalidades y Pueblos “CODENPE” (Illicachi, 2024).

El impulso de las exportaciones y los negocios inclusivos fomentó la creación de políticas post-neoliberales. En el año 2009, apareció el Plan de Desarrollo Integral de las Haciendas del Estado, mismo que permitió el ingreso a la tierra a productores en nuestro país. Hasta el 2015, se entregó 30.000 hectáreas (3.3 % de la tierra entregada en la zona costera). La redistribución desarrollada desde 1992, determinó la adjudicación de 385.660 hectáreas de las cuales, el 93 %, era parte de la legalización de la tenencia (Illicachi, 2024).

Bajo las premisas mencionadas, las políticas neoliberales implementadas en el adelanto de la calidad de vida de los campesinos, no ha sido orientada a la solución de la pobreza rural o la efectividad de su desarrollo. Por lo mismo, es deber del Estado y de las instituciones estatales la vinculación de los actores de los agro-sistemas en función del desarrollo. Así mismo, es necesario garantizar los derechos al acceso de: tierra, riego, maquinaria, insumos, investigación agropecuaria, acceso a crédito, entre otros para de esta manera, garantizar el desarrollo sustentable (Del Castillo, 2022).

La problemática de los asentamientos humanos informales ha recibido una reducida intervención pública y generó resultados insuficientes sobre temas de prevención en Latinoamérica. El impacto de la regularización de los asentamientos humanos de naturaleza irregular constituye una incertidumbre, por lo mismo, se requiere la revisión de la hipótesis pues, se determinó que los títulos individuales eran capaces de elevar el nivel de vida e incrementar el acceso a créditos hipotecarios. Se concluyó la existencia de pocas inversiones de los asentamientos (Illicachi, 2024).

Existen investigaciones que sugirieron que la titulación de predios no era un mecanismo de crédito y que más bien, existían otros impactos positivos sobre las variables de desarrollo como era el caso de la: infraestructura de vivienda, salud, educación, vialidad, entre otros. Los asentamientos humanos informales son capaces de motivar problemas como los desastres naturales, riesgo a enfermedades, accidentes por deficiente infraestructura, acceso a servicios básicos costosos, entre otros (Garzón y Bravo, 2023).

El tema de legalización y titularidad de los predios de asentamientos irregulares son necesarias para ser gestionados a través de la creación de agendas. Los efectos de regularización son inciertos, pues, se definen potenciales soluciones basados en las necesidades de la ciudadanía. Es necesaria, la gestión del territorio informal acorde a los ejes económicos, sociales, político, cultural y ambiental. Es un desafío para los GAD el enfrentamiento a una problemática, puesto que, la solución no exclusivamente una titulación de la frontera agrícola y más bien, es necesario la incorporación de territorios indígenas y la protección de comunidades nativas sobre un catastro activo y dinámico (GAD COTACACHI, 2024).

Los procedimientos establecidos para la formalización y titulación requirieron la actualización de los planos de comunidades y el consecuente, desarrollo de un catastro. La reducida formalización de las propiedades comunales es un factor que limita el ejercicio de los derechos y el acceso a créditos agrarios. El obstáculo en la titulación de comunidades campesinas radicaba en los costos de los procedimientos de inscripción, por lo mismo, se debe evaluar los requisitos aplicables a comunidades y valora el potencial pago de tasas. Complementariamente, se destacó la necesidad de protocolos de compatibilidad para consolidar el derecho de la propiedad de las comunidades campesinas y el respeto a acciones de explotación de recursos naturales (Del Castillo, 2022)

En Colombia un estudio reflejó que, durante el período del Gobierno de Santos, se insistió en eliminar la UFA, puesto que, se asumió el ámbito de seguridad jurídica como un obstáculo para los inversionistas nacionales y extranjeros. Bajo este enfoque, se demostró la importancia de la UFA dentro de la administración y adjudicación de tierras informales. Además, se mostró un instrumento vinculado al ordenamiento social y productivo respecto al acceso y uso de la tierra rural. Por lo demás, la aplicación de la UFA resultó en una inseguridad jurídica que vulneró los derechos de campesinos pues, se confundía la distribución equitativa con el ámbito de la productividad (Pava, 2020).

En el sector de Imbabura, especialmente en el cantón Cotacachi, la distribución de la tierra establecida en la Reforma Agraria de 1996, provenía de las adjudicaciones inherentes a la colonización. En la década del 80, del total de 30.814 Ha, en la provincia de Imbabura, el 90.8 % correspondía a impactos de la colonización. Con la

Reforma de 1994, el INDA, adjudicó por medio de la colonización y de la redistribución de tierras (Guerrero, 2004)

En las haciendas del cantón Cotacachi, predominó el proceso de reparticiones resultantes de las herencias y ventas. De esta manera, se desarrolló una expansión de los límites agrícolas mientras, la dimensión de terrenos de familias indígenas se redujo por la subdivisión debido a la herencia y ventas que permitían la cancelación de deudas. En este sentido, la redistribución de tierras en el Cantón se produjo por la concentración en pocas manos, pues, las propiedades comprendían dimensiones entre las 50 y 200 hectáreas.

El estudio sobre la comercialización de tierras en el cantón Cotacachi de los años 90, se determinó que la parroquia García Moreno, concentró la mayor parte de propiedades de 50 Ha. Ese particular, se debía a la existencia de una zona de colonización y a áreas de explotación maderera. Adicionalmente, la zona de Apuela constituía una zona de asentamiento (Del Castillo, 2022).

El ámbito de la ilegalidad y la desigualdad son propios del movimiento de tierras en el Ecuador y que se caracterizan por aspectos de vulnerabilidad, reducido acceso a recursos y servicios de parte de las entidades gubernamentales. En décadas pasadas, el Ecuador se caracterizó por la gestión de infraestructura en el ámbito de salud, educación y viabilidad. Sin embargo, se han restringido los servicios a las comunidades vecinas y esto impulsó la vulnerabilidad social (López, 2024).

Bajo ese escenario, la posesión de la tierra en Ecuador se caracteriza por la existencia de políticas neoliberales y de mercado. Este tipo de gestiones no han tenido mayor incidencia en la titularidad de predios y en el impulso de una potencial mejora en la vida de los territorios rurales y urbanos. Asimismo, la concentración de la tierra y el escaso uso técnico de este recurso no ha permitido el fortalecimiento de la gestión de la tierra para la soberanía alimentaria y el desarrollo territorial (Illicachi, 2024).

2.2. Marco Teórico

2.2.1. Propiedad

López (2024) afirmó que, se debe tener en cuenta una diferencia entre el derecho a la propiedad y su entorno. Por lo mismo, se relaciona el acceso a la tierra, mientras que el derecho de propiedad se relaciona a ejercer el dominio y se caracteriza por: usar, gozar y disponer de la propiedad. El dominio garantiza la inscripción en el registro de la propiedad dando una certeza, garantía de seguridad y autenticidad jurídica.

Campaña et al. (2024) establecieron que la propiedad equivale a un ámbito cualitativo de un sujeto de investigación. En relación con el Derecho Civil, se debe tener en cuenta que la propiedad es una expresión jurídica vinculada al poder del hombre y su desarrollo es factible en base a una relación de pertenencia. Por consiguiente, la propiedad se convierte en el derecho que permite regular las relaciones entre los individuos en conexión con uno o más bienes. Es decir, es una variedad de derechos que regula la conexión con uno o más bienes.

Desde ese enfoque, la propiedad es la potestad inherente a persona (natural o jurídica) en función de la disposición de un bien inmueble (lote o terreno), que se ubica dentro de los límites jurídicos. Es un derecho para el ámbito del: uso, gozo y disposición de un espacio de conexión entre las personas y los bienes.

2.2.2. Propiedad privada

Del Castillo (2022) analizó el derecho de los individuos que trabajan la tierra en pro de conseguir el título de propiedad y la consecuente estabilidad y seguridad en el medio jurídico. Además, se revisó el vínculo entre el derecho y la propiedad, lo cual, se consideró un Derecho Humano. Adicional, se identificó a la propiedad como el derecho de las personas sobre los bienes en función de una necesidad o bien de consumo. Al respecto, se afirmó que la propiedad privada debe ser reglamentada por una ley, es decir, se planteó un ámbito de derechos y responsabilidades con la sociedad.

Para Garzón y Bravo (2023), la propiedad privada constituye un derecho que se vincula directamente con la libertad, por lo que, debe aplicarse en base a la responsabilidad social y ambiental. Así mismo, era importante tener en cuenta que la

propiedad es de naturaleza: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta.

López (2024) estableció que la propiedad privada es parte del patrimonio de los individuos y que su vez, se requiere de derechos y obligaciones a cumplirse. El mencionado aspecto, permitía el desarrollo de una garantía sobre el derecho a la propiedad y así, evitar la potencial afectación de la ley.

Con las acotaciones mencionadas, se afirmó que la propiedad privada constituye un medio de garantizar el desarrollo patrimonial de las personas. A su vez, se cumple con los derechos a acceder a una mejor de calidad de vida y se posibilita la generación de recursos económicos a través del incremento del patrimonio ligado del eje social, ambiental, productivo y cultural.

2.2.3. Titulación de predios

2.2.3.1. Titulación de predios relacionada al catastro

Del Castillo (2022) determinó que, a nivel de los países, el catastro es el resultado de la historia, cultura, valores y de la gestión política, legal y económica. Por lo mismo, la base catastral se basaba en la cartografía nativa de épocas pasadas que describían el paisaje urbano, la propiedad rustica, el cultivo de la tierra, entre otros. Dicho de otra manera, el catastro pasó a ser una herramienta para el inventario del bien inmueble urbano y rural.

Garzón y Bravo (2023) encontró que la titularidad de los predios se basaba en la legalización de tierras mediante la cesión a título gratuito de un sector de interés social que era parte de la propiedad del Estado. De esa manera, se determinó un bien fiscal caracterizado por no encontrarse en zonas de riesgo.

En el ámbito mencionado, el catastro es el medio relevante previo a la toma de decisiones del GAD municipal, pues, es un control en la recaudación de impuestos. Es indispensable, la conservación de la base catastral actualizada pues, constituye el respaldo gráfico del predio a formalizar con los habitantes. A través de la mencionada herramienta es factible conocer si el predio es privado, público, estatal, mixto, uso de suelo y tipo de cultivos (GAD COTACACHI, 2024).

La ausencia del catastro de un predio impide la legalización de su registro, puesto que, no se asegura la realidad física del predio en función de aspectos de: ubicación geográfica, superficie total, dimensiones y linderos. Es importante tomar en cuenta que, el registro adecuado de un predio debe contar con la descripción detallada del mismo, y esta información debe ser verificada en la base catastral municipal.

2.2.4. Tenencia de tierra

La FAO (2025) identificó a la tierra como un pilar en la estructura social, política y económica de una nación. A nivel de dimensiones, se determinó la existencia de puntos vinculados al medio social, técnico, económico, institucional, jurídico y político. La tenencia de la tierra agrupó diversas categorías para tener en cuenta:

- ✓ *Privada*, es la asignación de derechos a una persona natural o jurídica, un matrimonio o un conjunto de individuos sin fines de lucro.
- ✓ *Comunal*, requiere del derecho colectivo en la comunidad, es decir, sus miembros disfrutan del derecho de disponer de propiedades.
- ✓ *Libre acceso*, no asigna, ni excluye específicamente derechos a las personas.
- ✓ *Estatal*, se vincula a la asignación de derechos de propiedad a una autoridad.

2.2.5. Ordenamiento territorial

En el criterio de Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (2024) se dispuso un agrupamiento de actividades transversales estatales cuya finalidad es la implementación de una ocupación ordenada y orientada al uso sostenible del sector. Las mencionadas acciones regularizan y organizan a: la localización de la población en estudio y el desarrollo de actividades económicas y sociales que buscan el desarrollo sostenible (ambiental, económico, cultural, social, institucional y geopolítico).

En lo relacionado al ordenamiento territorial es visible el mantenimiento y la mejora de la calidad de vida de la población, de esta manera, se elimina la desigualdad y discriminación. A nivel del Ecuador, se determina una política pública que soporta el desarrollo de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo vigente mediante directrices políticas y administrativas (Secretaría Nacional de Planificación, 2025).

El ordenamiento territorial es el conjunto de procesos que permiten la organización de los recursos disponibles en el país y el desarrollo de las actividades a realizarse dentro de un territorio. Así mismo, se requiere de estrategias socioeconómicas que se complementen con la naturaleza geográfica y la creencia cultural de la comunidad (FAO, 2025).

Figura 1

Planificación y Ordenamiento Territorial



Fuente: (GAD COTACACHI, 2024).

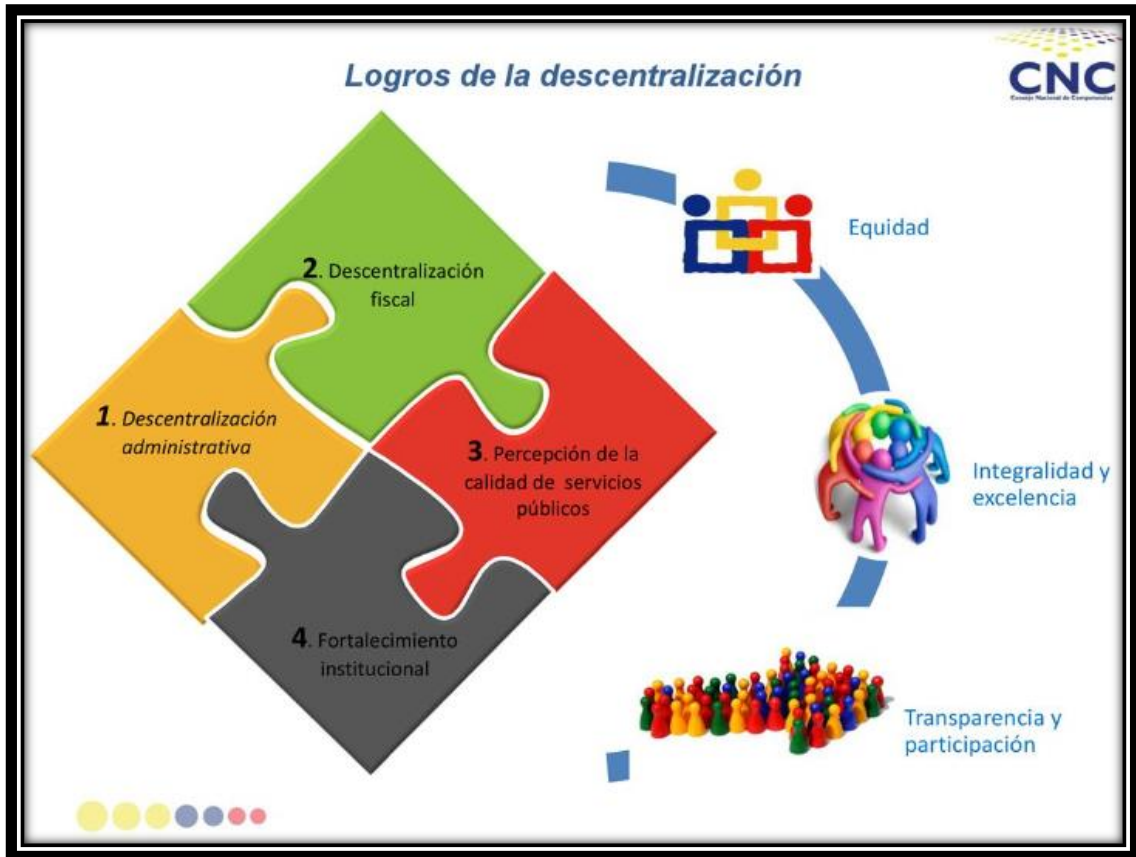
El Gobierno Central y los GAD disponían de competencia en el Ordenamiento Territorial. Por lo tanto, es necesaria una efectiva planificación con los diversos niveles de gobierno, esto en busca de un adecuado ámbito político y administrativo de los recursos para su planificación y desarrollo (GAD COTACACHI, 2024).

El Ordenamiento Territorial se orienta a la planificación global de una nación para lo cual, requiere de la existencia de entidades públicas competentes dentro del territorio. A su vez, el desarrollo de estrategias es relevante para las políticas inherentes a la gobernanza de un país. De ahí que, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT se orientan a ser una respuesta a la realidad territorial nativa de las necesidades de la comunidad. La elaboración de un PDOT requiere de un diagnóstico

situacional que conlleve a definir las metas a cumplir en base a un modelo de gestión (Illicachi, 2024).

Figura 2

Logros de Descentralización en Ecuador, Concejo Nacional de Competencias



Fuente: (CNC, 2019)

2.2.6. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)

El PDOT, constituye una herramienta técnica y normativa que incide en la planificación territorial, es decir, es una guía para las entidades públicas y privadas que gestionan el desarrollo local a nivel provincial, municipal y parroquial. En el caso de la descentralización, se impulsa la planificación territorial por medio de la gestión interinstitucional, la reducción de espacios de inequidad y la respuesta a la necesidad básica de la población. Para ese particular, los niveles de gobierno desarrollan su competencia en función al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y se tiene (COOTAD, 2010):

- ✓ GAD Provincial, se orienta al ordenamiento territorial de cantones a partir del enfoque económico, productivo, infraestructura y vialidad.

- ✓ GAD Municipal, es la entidad que regula el uso y ocupación del suelo, gestión del riesgo, protección ambiental entre área el urbana y rural.
- ✓ GAD Parroquial, articula las organizaciones territoriales en su base y trabaja en conjunto con el GAD provincial y Cantonal.

2.2.7. Los asentamientos humanos informales en el ordenamiento territorial

Las ciudades formadas por asentamientos humanos presentan un conjunto de funciones como: comercio, servicios, administración, desarrollo y producción. Donde, el Estado garantiza Derechos como: educación, bienestar social y equipamiento. Los centros urbanos compiten en la atracción de capitales, infraestructura, empresas, comercio, mano de obra e investigación (Garzón y Bravo, 2023).

Bárcola y Plúas (2022) mencionaron que el ámbito de las viviendas asociadas a los asentamientos de naturaleza informal carece de títulos legalizados y por lo mismo, se genera un desarrollo no controlado del territorio que motiva la falta de servicios básicos. Los problemas relacionados a los asentamientos humanos inician desde el uso de los predios y sobre el mejoramiento de la infraestructura y servicios básicos que garantizan un entorno de vida.

El recinto “Las Golondrinas” hace 4 años se consideró una zona no delimitada que abarcaba 147 km², en disputa de las provincias de Imbabura y Esmeraldas y, hace 37 años fue poblándose. A partir del 3 de abril del 2016, los habitantes de Las Golondrinas tomaron la decisión de ser parte de la provincia de Imbabura. El 8 de mayo de 2017, se publicó en el Registro Oficial No. 999, los límites de Esmeraldas e Imbabura en la Zona de las “Las Golondrinas”, la cual, se incorporó a la jurisdicción de la provincia de Imbabura, Cantón Cotacachi, Parroquia García Moreno (GAD COTACACHI, 2024).

En el PDOT- Imbabura (GAD IMBABURA, 2024) se detalló el Plan Espacial de Desarrollo Territorial de la Zona de Las Golondrinas elaborado en el 2018, que atendía de forma regulada y no planificada el desarrollo del territorio. Los puntos estratégicos del mencionado instrumento agruparon los bosques y la reducida protección en los recursos del agua, flora, fauna, biodiversidad paisajística y cultural del territorio amenazados por el entorno.

La informalidad de los asentamientos irregulares es la respuesta a la falta de títulos de propiedad e involucra la ocupación ilegal de viviendas y la carencia de servicios básicos. Pese a que existe la política pública y los instrumentos de planeación es evidente la presencia del uso ilegal de tierras, lo cual, afecta el estilo de vida de la población marginal.

2.2.8. *Proceso administrativo*

Lima *et al.* (2022) indicaron que los procesos administrativos constituyen una herramienta práctica para las organizaciones que gestionan sus objetivos y metas en respuesta al cumplimiento de actividades planificadas. Sin duda que, los administradores de los establecimientos deben realizar sus funciones de una manera efectiva en busca del logro de sus objetivos. Por lo demás, el proceso administrativo va de la mano con la organización correcta sobre la distribución de las funciones asignadas.

En la actualidad, las empresas públicas y privadas realizan auditorías a los procesos administrativos con el fin de diagnosticar y verificar la gestión de los procesos. De igual manera, es necesario el control de las actividades operacionales y financieras de la entidad. En el caso de los GAD del Ecuador, se determinan procesos administrativos significativos que permiten examinar el desempeño de dichos procesos y el consecuente cumplimiento de los objetivos institucionales planteados (Garzón y Bravo, 2023).

Chen (2019) indicó que el proceso administrativo se soporta en la planificación de fenómenos futuros y el necesario control de los recursos disponibles, para ello, se requería la existencia de reglas, políticas y actividades. No obstante, se determinó que un proceso administrativo debe evitar caer en una redundancia de información.

Los GAD han adoptado procesos administrativos en respuesta al desempeño de actividades que buscan la consecución de objetivos dentro de cada área administrativa municipal. Para lo cual, los funcionarios municipales deben cumplir las directrices entregadas por el alcalde y los directores Departamentales. Se toma en cuenta que cada área o dirección se vincula a una planificación que permite el cumplimiento de las metas propuestas por la alcaldía (GAD COTACACHI, 2024).

Según Argudo (2018) los procesos administrativos son un conjunto de acciones destinadas al desarrollo de los objetivos planteados por la organización. Los mencionados procesos contemplan dos etapas: la primera es mecánica e involucrada con la planificación y organización; mientras que la segunda etapa comprende las fases de dirección y control.

Figura 3

Modelo conceptual de los procesos socio administrativos.



Fuente: Duran Iveth

En este sentido, se recalca que la relevancia de los procesos administrativos en la gestión municipal se soporta en una efectiva administración. Con la correcta planeación, organización, integración de procesos, dirección y control es viable el éxito de la gestión gubernamental. Sin embargo, los procesos administrativos del municipio son capaces de definir los resultados para los sectores que interactúan bajo las leyes y el marco jurídico municipal.

2.2.9. Legalización de predios

En el Ecuador, es evidente la falta de legalización de predios en el territorio, por consiguiente, se ha dado el caso de la provincia de Guayas, que, mediante la gestión del Concejo Municipal de Guayaquil, se logró la aprobación de la extensión del plazo destinado en la regularización de construcciones y cuyo nuevo plazo, se ubicó dentro del primer semestre del 2025. La propuesta se orientó a que los propietarios cuenten con un mayor tiempo para terminar los trámites vinculados a la actualización catastral (GAD GUAYAS, 2025).

El Concejo Municipal de Guayaquil se tomó la mencionada decisión en respuesta a la elevada demanda de los trámites de regularización de los predios y busca a su vez, el incremento en los impuestos que son parte de este tipo de gestión desarrollada por la comunidad (GAD GUAYAS, 2025).

2.2.10. Seguridad jurídica de predios

La legalización de tierras existentes en el ámbito rural es un tema relevante dentro del análisis que es parte de la normativa ecuatoriana y que se caracteriza por la ambigüedad en los requisitos. Por lo que, es relevante el análisis de la propiedad en función de la adjudicación de predios mayormente destinados a la vivienda. En este contexto, el diagnóstico se vincula directamente entre la normativa y los requisitos emitidos por el MIDUVI, pues, el problema aparece en la importancia de la adjudicación y la regularización de los predios rurales de personas naturales y de la consecuente necesidad de disponer con una escritura legalizada y que garantice su estabilidad y derecho a la propiedad (COOTAD, 2019).

2.3. Marco Legal

Los artículos que hacen referencia en el marco legal son los siguientes:

2.3.1. Constitución del Ecuador

La Constitución del Ecuador (2008) ha reconocido y garantizado el ámbito del derecho a la propiedad en el medio social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad es posible por medio del uso de políticas públicas. Así

mismo, el Estado ha reconocido y garantizado el derecho a la propiedad en el medio público, privado, comunitario, estatal, asociativa, cooperativa, mixta.

El **Art. 30**, estableció el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable.

El **Art. 375**, determinó que los niveles de gobierno garantizan el derecho al hábitat y a la vivienda digna. En consecuencia, se debe generar la información requerida en el diseño de estrategias que se vinculan a la mejora de la vivienda, servicios, transporte, equipamiento, gestión y uso del suelo.

2.3.2. Objetivos de desarrollo Sostenible (ODS)

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS, 2022) son una herramienta transformadora para impulsar el desarrollo de países y territorios, reorientar procesos de formulación de políticas y presupuestos y generar alianzas para avanzar en los desafíos identificados. Con la Agenda 2030 y los ODS son la guía importante para seguir de los países que son miembros de la Organización de Naciones Unidas “ONU” promueven el desarrollo sostenible para poner fin a la pobreza, proteger al planeta garantizando de igual manera la paz entre las personas.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2025), es la máxima directriz política y de administración para la aplicación de políticas públicas, se estructura en 5 ejes principales con 9 objetivos. De estas políticas nacionales cada objetivo contiene varias políticas específicas se cita algunos ejemplos como:

- ✓ Reducir la pobreza y la exclusión social.
- ✓ Garantizar acceso a salud, educación y vivienda digna.
- ✓ Fortalecer la seguridad ciudadana y la justicia.
- ✓ Incrementar la productividad y la competitividad.
- ✓ Promover la inclusión financiera.
- ✓ Impulsar el empleo formal y el emprendimiento.
- ✓ Gestionar sosteniblemente los recursos naturales.
- ✓ Mejorar la infraestructura energética y de conectividad.
- ✓ Modernizar la administración pública.
- ✓ Fortalecer la prevención y gestión de riesgos.

Figura 4

Objetivos de Desarrollo Sostenible



Fuente: (SNP, 2024)

El eje Social relaciona tres objetivos mismos que van orientados al mejoramiento integral de las condiciones de vida de la población, garantizando los derechos fundamentales de: salud, educación y a una vivienda digna, dando gran importancia a los grupos vulnerables con atención prioritaria en especial aquellos asentamientos humanos irregulares que son la principal brecha de desigualdad y marginalidad, para promover así la seguridad y una convivencia pacífica en los territorios (ODS, 2022).

2.3.3. Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Referente al COOTAD el gobierno local debe acoger de manera obligatoria las normas técnicas en el uso y tenencia de la tierra en los diferentes territorios en base a (COOTAD, 2010):

Art. 65.- Competencia exclusiva del GAD rural:

- a) Planificación en conjunto con instituciones públicas.
- b) Construcción y mantenimiento de la infraestructura física de espacios públicos parroquiales.
- c) Mantenimiento de la vialidad parroquial rural;

- d) Desarrollo de actividades productivas de biodiversidad.
- e) Gestión, coordinación y administración de servicios públicos de su territorio
- f) Organización de ciudadanos de comunas, recintos y demás asentamientos rurales.
- g) Cooperación internacional en el cumplimiento de su competencia.
- h) Ejecución de obras y servicios públicos

Art. 486.- Potestad de Partición Administrativa, requiere la regularización y legalización de asentamientos humanos ubicados en su territorio.

Art. 596.- Expropiación para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, el GAD establece con ordenanza el criterio de identificación de un asentamiento humano como consolidado.

La Disposición Transitoria Décima Cuarta (COOTAD, 2010) determinó que los asentamientos irregulares consolidados existentes requieren el porcentaje mínimo de las áreas verdes. En los casos de asentamientos y consolidados de interés social, estas son exoneradas de este porcentaje.

No obstante, son algunas instituciones pueden intervenir en aspectos de ordenamiento territorial, abastecimiento de servicios básicos, uso y/o gestión del suelo, pero la competencia exclusiva para la regularización y el otorgamiento de títulos de propiedad mediante mecanismos como la partición administrativa o la expropiación corresponde a los GAD, conforme a lo establecido en los artículos 486 y 596 del COOTAD (2010).

En este contexto referencial, es responsabilidad del GAD Municipal de Cotacachi ejecutar proyectos que permitan facilitar los procesos administrativos de legalización de la tenencia de la tierra en la zona de Las Golondrinas, es preciso este accionar para evitar la dispersión de responsabilidad institucional y que el mismo garantice el derecho a la vivienda, seguridad jurídica de los predios y el acceso efectivo a los beneficios derivados de la regularización de los asentamientos humanos consolidados.

2.3.4. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Registro Oficial Suplemento 790, de 05 de julio de 2016, estableció directrices en la planificación del ordenamiento y reguló los instrumentos para el uso del suelo. Esta Ley complementa la aplicación de cuerpos legales que regulan aspectos de ordenamiento territorial y gestión del suelo (Registro Oficial 790, 2016). En este contexto, se realizó el estudio de concordancias de disposiciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo con la Constitución de la República y otros cuerpos legales (Registro Oficial 790, 2016).

Art.- 74, Se vinculó al asentamiento humano nativo de la ocupación del territorio que no es parte del planeamiento urbanístico municipal o metropolitano.

Art.- 75, Indicó que los GAD realizan el levantamiento de información de los asentamientos localizados en su territorio.

Art.- 33, El plan parcial de la gestión de suelo de interés social es utilizada dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. El mecanismo de regularización es establecido con Ordenanza y forma parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se considera al ordenamiento territorial en Ecuador regulado por la LOOTUGS, y el COOTAD. En este caso, la ley establece un objetivo del OT relacionado al uso sostenible de los recursos, la protección del patrimonio y la regulación del territorio. Los instrumentos utilizados son de naturaleza nacional, regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales.

2.3.5. Plan de Usos y Gestión del Suelo, (PUGS)

El PUGS es una herramienta de planificación sistematizada por medio de los GAD se orienta a la gestión, establecimiento y normativa política sobre las acciones territoriales como es el caso de la recuperación del suelo, equipamiento e infraestructura, regularización y la generación de viviendas de interés social. El PUGS es una herramienta primordial y obligatoria para los GAD municipales por su

competencia exclusiva que ejerce sobre la ocupación y uso de suelo en el cantón, y la consecuente Planificación Territorial, PDOT (Quito Informa, 2024).

El PDOT y PUGS son planes que van de la mano para el desarrollo de acciones correctas en el territorio. El PDOT es el instrumento normativo en la planificación y que orienta las acciones del GAD municipal sobre el desarrollo local del territorio. Mientras que, el PUGS es el instrumento obligatorio cuya competencia es el control sobre el uso y ocupación del suelo de un cantón (Quito Informa, 2024).

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Descripción del área de estudio.

La investigación se desarrollará en la parroquia García Moreno, Cantón Cotacachi, Provincia de Imbabura.

3.1.1. Ubicación geográfica.

La parroquia García Moreno se encuentra ubicada en el sector rural del Cantón Cotacachi. De manera específica, se identifica la zona de Intag, vía Apuela y a 106 km de la capital provincial que es Ibarra.

Extensión territorial.

La extensión es de 682,4 km² por lo que, es la parroquia de mayor extensión territorial perteneciente al cantón Cotacachi (GADRGM, 2019).

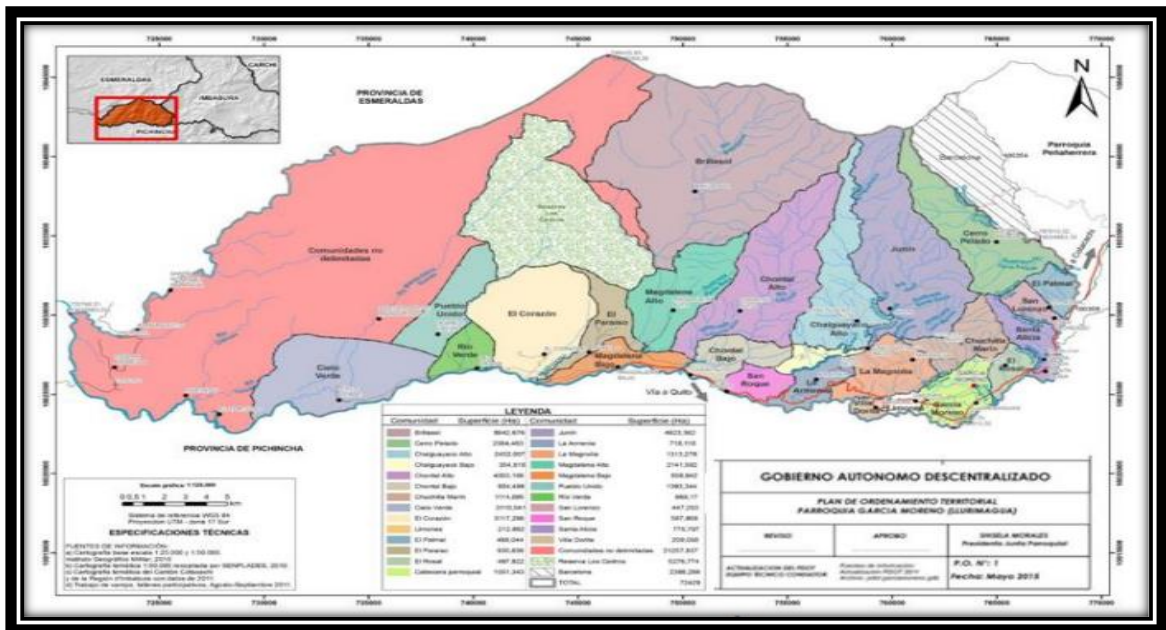
Población

La parroquia García Moreno cuenta con una población de 5.060 habitantes. De lo cual, el 52.87% es masculino y el 47.13% es femenino.

Etnia.

Figura 5

Mapa del Cantón Cotacachi, Parroquia Rural García Moreno



Fuente: (GADPRGM, 2019).

De los habitantes, se determina que la existencia étnica en la parroquia es representada por el 80.24 % de mestizos, 4.45 % es de la etnia negra y el 4.21 % a blancos.

3.2. Población y muestra

La población comprende los individuos que son parte de la zona de “Las Golondrinas” perteneciente al Cantón Cotacachi. En el caso de la muestra, se especifica los habitantes de la zona en estudio y los funcionarios del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Dirección de Avalúos y Catastros y, la Planificación y Ordenamiento Territorial (GAD COTACACHI, 2024).

3.2.1. Tipo de muestreo

El estudio utilizó la técnica de muestreo no probabilístico, por lo tanto, la muestra es recogida en base a juicios subjetivos. Este tipo de técnica de muestreo es común en este tipo de investigaciones debido a los costos, facilidad y disponibilidad de la muestra. En este caso, se tomará en cuenta el promedio de personas por hogar a nivel nacional. Además, este tipo de muestreo es práctico por el tiempo y presupuesto

disponible. De manera complementaria, se aplicará un muestreo por conveniencia basado en la finalidad de la investigación (Gómez, 2020).

3.2.2. Cálculo de la muestra de investigación

De datos oficiales de las proyecciones del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, (INEC), se obtuvo el promedio de personas por hogar a nivel nacional, el cual, asciende a 3.78. De igual manera, se determinó la población de “Las Golondrinas” con un total de 5.302 habitantes, lo cual, establece que el universo de hogares del sector agrupa a 1.403 hogares.

Fórmula

$$n = \frac{N \cdot \vartheta^2 \cdot Z^2}{(N - 1)e^2 + \sigma^2 \cdot Z^2}$$

Datos:

Tabla 1

Muestra a investigar

N:	1403
σ :	0.5
Z:	1.96
e:	7%

Fuente: Elaboración del Autor

Muestra a investigar: 173 hogares de la zona Las Golondrinas.

Dentro del universo de 1403 hogares, se calculó un tamaño de muestra de 173 habitantes. A su vez, se realizó encuestas en los barrios de la Zona de “Las Golondrinas” identificados como: barrio Lindo, Central, La Primavera, Jaime Roldós, 8 de Julio, Ávila Moreira, La Florida, Santa Ana, 18 de septiembre,

3.3. Enfoque y tipo de investigación.

3.3.1. Metodología

Para Romero *et al.* (2024) la investigación tiene el propósito de la generación de un conocimiento en base a la solución de los problemas identificados al inicio del estudio. Dicho problema, se ve reflejado en las interrogantes y en los objetivos, lo cual, permite la toma de decisiones del investigador. La metodología de las ciencias sociales requiere la revisión de métodos que faciliten la investigación de problemas. En tal sentido, es importante definir la metodología que facilite la investigación en base a métodos e instrumentos que soporten el levantamiento de información y análisis de resultados.

La investigación identificó un problema vinculado a la legalización de tierras del asentamiento humano de la zona Las Golondrinas. Se planteó las preguntas de investigación con la finalidad de gestionar los objetivos que permitirán dar una potencial solución al asentamiento humano.

3.3.2. Enfoque

Se dispuso de enfoque mixto (cualitativo para la identificación de la problemática en la legalización de tierras de la zona de “Las Golondrinas” y su incidencia en la legalización que pretende el GAD Municipal de Cotacachi y el aspecto cuantitativo permitió la identificación de las causas de ilegalidad de los predios). Según Romero *et al.* (2024) la metodología mixta es ventajosa para la generación y verificación de teorías que soportan las deducciones. Adicionalmente, se tiene la validación y comprensión de resultados. Asimismo, se caracterizó el medio cualitativo y cuantitativo en base a:

- ✓ *Cualitativo*, desarrolla una teoría y exploración de las relaciones de un fenómeno en estudio.
- ✓ *Cuantitativo*, refuerza la investigación cualitativa en base a un mayor alcance.

3.3.2.1. Fase Cualitativa

Trata un problema de magnitud, puesto que, la población que no posee su título de propiedad es capaz de originar conflictos sociales (incluso con las entidades de control) frente a la deficiente normativa legal vigente. Por lo mismo, el

involucramiento en la gestión pública sobre la legalización de predios constituye una fuente primaria de investigación (Díaz, Paredes, y De La Cruz, 2022).

Un proceso de investigación consiste en la búsqueda, recuperación, análisis e interpretación de datos secundarios obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales (impresos, digitales y audiovisuales). Por lo mismo, la información, se obtendrá por medio de fuentes en sus diversas expresiones (CIMEC, 2022).

Un aspecto para considerar es la investigación descriptiva sobre los datos recolectados inherentes a los asentamientos humanos de la zona de “Las Golondrinas”, en este caso, el GAD Municipal (2024) asume un papel significativo en el tema de regularización y titulación de predios del sector.

3.3.2.2. Fase Cuantitativa

El enfoque cuantitativo permitió conocer la cantidad de predios que no disponen de su documento jurídico que avala su propiedad. Es decir, se basará en datos estadísticos obtenidos en el levantamiento de información y el consecuente procesamiento previo al análisis de los resultados. Un estudio cuantitativo sumado al cualitativo es útil para el complemento y aclaración de resultados. Así mismo, el medio cuantitativo es práctico en la explicación de la causa-efecto (CIMEC, 2022) .

Ningún método debe ser excluido en la investigación, puesto que, el uso de la metodología mixta complementa la verdad y la comprensión del sujeto de estudio. La combinación de metodología cuantitativa y cualitativa se enfocan en la conversión de datos cuantitativos a cualitativos y viceversa.

3.3.3. Método de investigación

La investigación exploratoria permitirá el acercamiento con la problemática de estudio. De esa manera, se conoció y analizó las principales características que presenta el asentamiento humano de “Las Golondrinas” en respuesta a la legalización de sus propiedades y las consecuentes implicaciones con el catastro municipal previo a la toma de decisiones.

El alcance de tipo exploratorio y descriptivo, se obtuvo información resultante de fuentes secundarias (estudios existentes). El estudio de caso involucra una

metodología descriptiva en función del análisis de las variables de investigación (legalización de tierras y ordenamiento territorial). Adicionalmente, se tiene un grupo de implicaciones sobre los procesos socioadministrativos que ejecutan los ciudadanos como parte de su interacción con el GAD municipal (CIMEC, 2022).

El método descriptivo se asocia al cuantitativo, puesto que los datos estadísticos sustentan las conclusiones desde un ámbito particular a lo general. El estudio fundamentó las particularidades del asentamiento humano de la zona de “Las Golondrinas” y a partir de eso, se generó conclusiones de aplicación general en la legalización de tierras. Además, la investigación documental permitió el análisis de artículos científicos, libros, publicaciones de revistas, normativa nacional vigente que permitan información explícita de las variables en estudio (Pagliaro, 2020).

3.4. Definición y operacionalización de variables

3.4.1. Definición de variables

Las variables de investigación se refieren al tipo de relación de causa y efecto. Para el estudio, se establecerá una variable dependiente e independiente.

Variable independiente, explica el objeto de investigación a desarrollarse. La investigación, se centra en la legalización de tierras de la zona “Las Golondrinas” mediante procedimientos socioadministrativos adoptados sobre la legalización. Por consiguiente, se identifican causas que generan el asentamiento humano y la falta de títulos de propiedad de la comunidad (Pagliaro, 2020).

Variable dependiente, determina la relación existente con la legalización de tierras en respuesta a la administración y gestión municipal (catastro urbano y rural, ordenamiento territorial, impactos ambientales, económicos, sociales y legales) (Pagliaro, 2020).

3.4.2. Operacionalización de variables

Tabla 2

Operacionalización de variables de investigación.

Objetivo	Formulación	Variable	Dimensión	Indicador	Instrumento	Fuente
Proponer procesos socio administrativos, que permitan al asentamiento humano de la zona las Golondrinas del Cantón de Cotacachi, legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y un ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón.	¿Cuáles son los procesos socio administrativos, que permitan al asentamiento humano de la zona las Golondrinas del Cantón de Cotacachi, legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y un ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón?	Variable independiente: <i>Procesos socio administrativos</i>	Identificación de los procesos socio administrativos Aplicación de procesos socio administrativos para legalización de tierras.	Número de procesos socio administrativos para legalización de tierras en la zona de Las Golondrinas.	Encuesta Encuesta	Actores locales de la Zona Las Golondrinas. Dirigentes.
Proponer procesos socio administrativos, que permitan al asentamiento humano de la zona las Golondrinas del Cantón de Cotacachi, legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y un ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón.	¿De qué forma los asentamientos humanos del sector Las Golondrinas pueden legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y el ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón?	Variable dependiente: <i>Desarrollo y Ordenamiento territorial.</i>	Impacto de la problemática con el desarrollo territorial.	Número de Entrevistas a funcionarios de avalúos y Catastros y planificación del GAD Cotacachi.	Entrevista	Actores (técnicos funcionarios).

Fuente: Duran Iveth.

3.5. Procedimientos

El procedimiento establecido para la investigación se enmarcó en distintas fases de desarrollo sobre la generación de información, descripción y análisis de resultados obtenidos con la finalidad de disponer de alternativas de solución al problema planteado (CIMEC, 2022).

3.5.1. Fase 1: Analizar las razones por las cuales el cantón Cotacachi no ha legalizado las escrituras del asentamiento humano de la zona las Golondrinas.

Para el desarrollo de esta fase de estudio, se utilizó una investigación exploratoria, permitiendo el acercamiento con la problemática. Se aplicó encuestas a pobladores y dirigentes del comité de la zona de “Las Golondrinas”, lo cual, permitió conocer la competencia de los habitantes sobre los procesos socioadministrativos requeridos en la legalización de tierras de “Las Golondrinas”. Además, se analizó las causas que han impedido la legalización de predios, se identificó la posesión de los lotes y los hechos que han impedido el desarrollo de la legalidad de las propiedades.

Además, se revisó la bibliografía con el fin de analizar de los procesos socioadministrativos y la legalización de tierras. A este respecto, se buscó caracterizar las condiciones que afectan el desarrollo local del territorio, en particular, se identificó la ausencia del título de propiedad (factor que incrementa las brechas de desigualdad territorial), y sus implicaciones con el catastro municipal mismo que constituye una herramienta clave para la toma de decisiones asociadas al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

3.5.2. Fase 2: Identificar las acciones sociales y jurídicas que han realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi.

En esta fase se comprendió la estrecha relación entre la legalización de tierras y las acciones socio jurídicas en el asentamiento humano de la zona de “Las Golondrinas” se evidenció como interviene la gobernabilidad al enfrentar esta problemática del territorio en estudio. Asimismo, es fundamental evaluar si la administración municipal y sus direcciones técnicas encargadas como (Planificación, Avalúos y Catastros) articulan sus funciones para ofrecer respuestas oportunas a las

demandas del sector. A través del levantamiento de información, se las acciones legales emprendidas por los habitantes de esta zona de “Las Golondrinas” y al respecto se evidenció que la regularización responde a distintas realidades según se trate de barrios o asociaciones, tomando en cuenta que con la falta de digitalización de información se fueron fraccionando en hectáreas y posteriormente en lotes pequeños algunos sin registro, generando incluso predios con duplicidad de escrituras.

Existieron ventas de predios sin su respectivo registro, sin planificación y sin un documento que avale y garantice el derecho sobre la propiedad, el municipio regulaba la tierra a través de las nuevas competencias que tenía el GAD con el COOTAD publicado 2006, ya que antes de esta designación de competencias a los municipios las instituciones rectoras en la administración de la tierra era INDA “Instituto Nacional de Desarrollo Agrario”, IERAC “Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización”, y en la actualidad quien se encarga de esta reforma agraria en Ecuador es la Subsecretaría de tierras del MAG “Ministerio de Agricultura y Ganadería” entidades rectoras cuya finalidad es la legalización y racionalización de la tenencia de la tierra a nivel nacional.

La deficiente organización y el poco entrelazamiento de datos entre instituciones y la falta de digitalización de no contar con un catastro actualizado del territorio, han hecho que existan pocos predios con sus respectivas escrituras, dando origen también a invasiones en lotes que, si existe una escritura madre, pero el hecho de que las personas se apoderen de estos espacios y que construyan sin una planificación adecuada hace que, esta realidad sea más persistente en la actualidad.

3.5.3. Fase 3: Estructurar procesos socio administrativos que permitan regularizar las propiedades del asentamiento humano del sector las Golondrinas del Cantón Cotacachi.

Para dar cumplimiento con esta fase investigativa, se aplicó encuestas que permitió recopilar y procesar datos mediante el método inductivo. A través de la correlación de las variables de estudio, se diseñó una propuesta de procesos socioadministrativos que, se debe implementar por parte del GAD municipal Santa Ana de Cotacachi. Tomando en cuenta el objetivo fundamental consiste en viabilizar la regulación de predios de la zona “Las Golondrinas” sector donde el registro de escrituras ha sido limitado por la distancia geográfica, falta de recursos económicos y

el desconocimiento técnico de los procesos. La desinformación ha hecho que moradores opten hacer tramites de legalización de forma directa con técnicos del GAD Municipal de Cotacachi o consultorías que cobra altos valores por el trámite, exponiéndose de esta manera a escenarios de estafas.

3.6. Consideraciones Bioéticas.

El contenido desarrollado dentro de la investigación es con fines académicos, enmarcado dentro del principio de consentimiento informado con la aplicación de encuestas a los habitantes de la Zona de “Las Golondrinas” del cantón Cotacachi.

El propósito de esta investigación será además brindar información al GAD Municipal de Cotacachi para el establecimiento de una propuesta que vaya encaminada al mejoramiento de los procesos socio administrativos en la legalidad de este asentamiento humano en el ámbito de legalización de sus propiedades “obtención de escrituras”, vinculados al desarrollo y ordenamiento local y por ende al desarrollo provincial en busca de promeoras de esta zona tan conflictiva y a la vez olvidada.

Los datos obtenidos de la investigación reflejan la ética en el uso de información obtenida de fuentes secundarias, así como los resultados obtenidos de fuentes primarias. Se pretende que el estudio sea tomado de referencia en distintos territorios y a su vez se pueda implementar diferentes estrategias con el objetivo de aportar al conocimiento y que la administración municipal haga frente a las diferentes realidades que existen en el territorio frente a la legalización de tierras y lo que conlleva el mejoramiento de servicios públicos de los asentamientos humanos que cuenten con las mismas características de la zona “Las Golondrinas”.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

a) Encuesta

Sobre el hábitat y vivienda

1. ¿De qué forma, se ha desarrollado la posesión de los lotes que son parte de su asentamiento?

Tabla 3

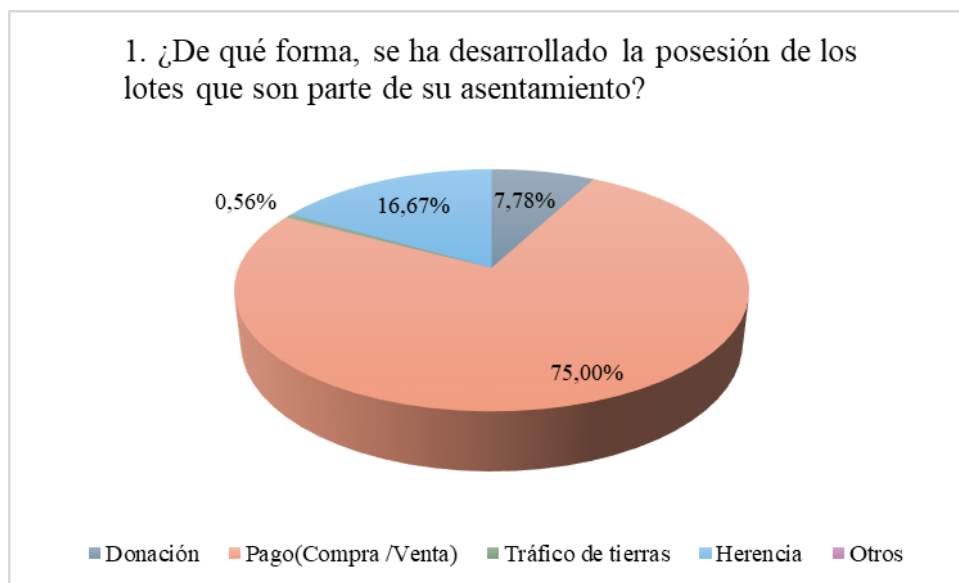
Formas de posesión de lotes del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Donación	14	7,78%
Pago (Compra /Venta)	135	75,00%
Tráfico de tierras	1	0,56%
Herencia	30	16,67%
Otros	0	0,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 6

Formas de posesión de lotes del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 135 de ellas (75,00 %) indicaron que la posesión de los lotes dentro de su asentamiento utiliza el pago (compra/venta) del sitio; en cambio, 30 de los encuestados (16,67 %) estimaron a la herencia como lo mayormente utilizado. Además, 14 personas (7,78 %), calificaron a la donación de mayor uso y finalmente, 1 persona (0,56%) establece el uso del tráfico de tierras.

2. En el asentamiento que ocupa Ud. ¿con cuántos familiares vive?

De 1 a 2...

De 3 a 4...

De 4 a 5...

Mas de 5...

Tabla 4

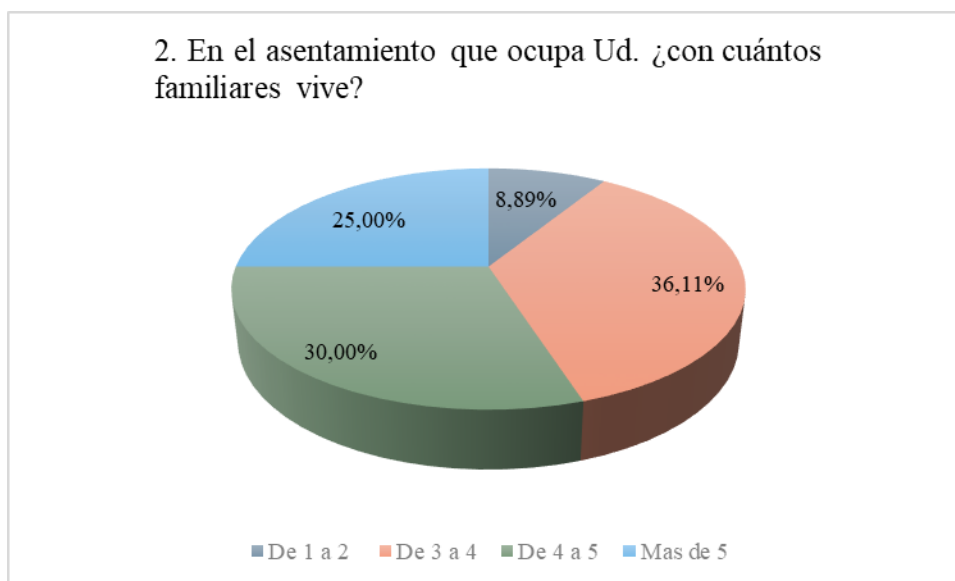
Familiares en el asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
De 1 a 2	16	8,89%
De 3 a 4	65	36,11%
De 4 a 5	54	30,00%
Más de 5	45	25,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 7

Número de familiares en el asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 65 de ellas (36,11 %) indicaron que viven en unión de 3 a 4 familiares, 54 de encuestados (30,00 %) conviven de 4 a 5 familiares. Adicionalmente, existían 45 personas (25,00 %) que convivían con más de 5 familiares y finalmente, 16 encuestados (8,89 %) interaccionan entre 1 a 2 personas.

3. ¿Dispone Ud. de algún documento relacionado al espacio que ocupa en el asentamiento?

Tabla 5

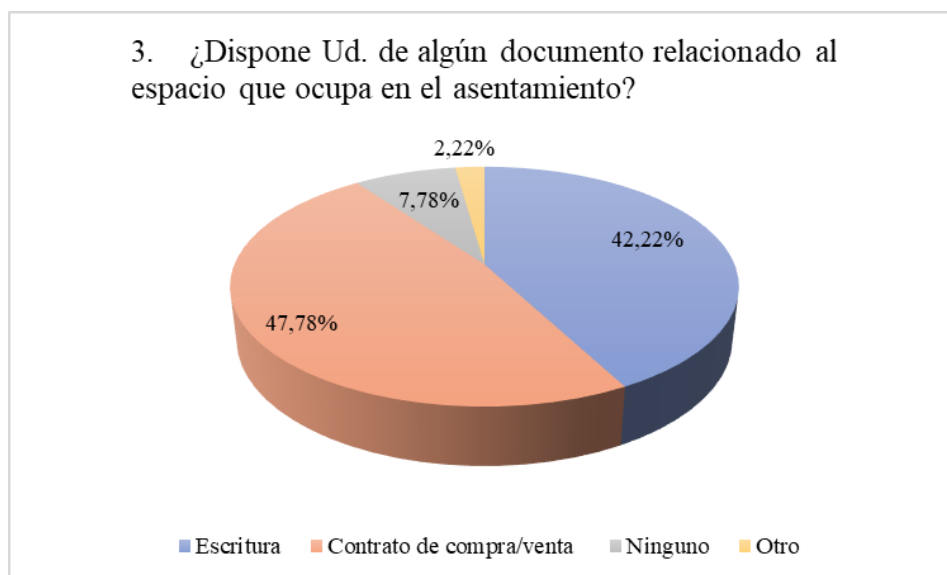
Existencia de documento vinculado al espacio que ocupa en el asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Escritura	76	42,22%
Contrato de compra/venta	86	47,78%
Ninguno	14	7,78%
Otro	4	2,22%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 8

Existencia de documento vinculado al espacio que ocupa en el asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 86 personas (47,78 %) indicaron que conocen del contrato de compra / venta como documento asociado al espacio que ocupa el asentamiento; por otra parte, 76 de encuestados (42,22 %) estimaron a la escritura en el mismo sentido. Además, 14 personas (7,78 %), no conocen ningún documento en el mencionado ámbito mientras que 4 habitantes (2,22 %) se identifican con otros documentos.

4. ¿Conoce Ud. cuáles son los procesos socio administrativos para iniciar la legalización de escrituras, en el GAD municipal de Cotacachi?

Tabla 6

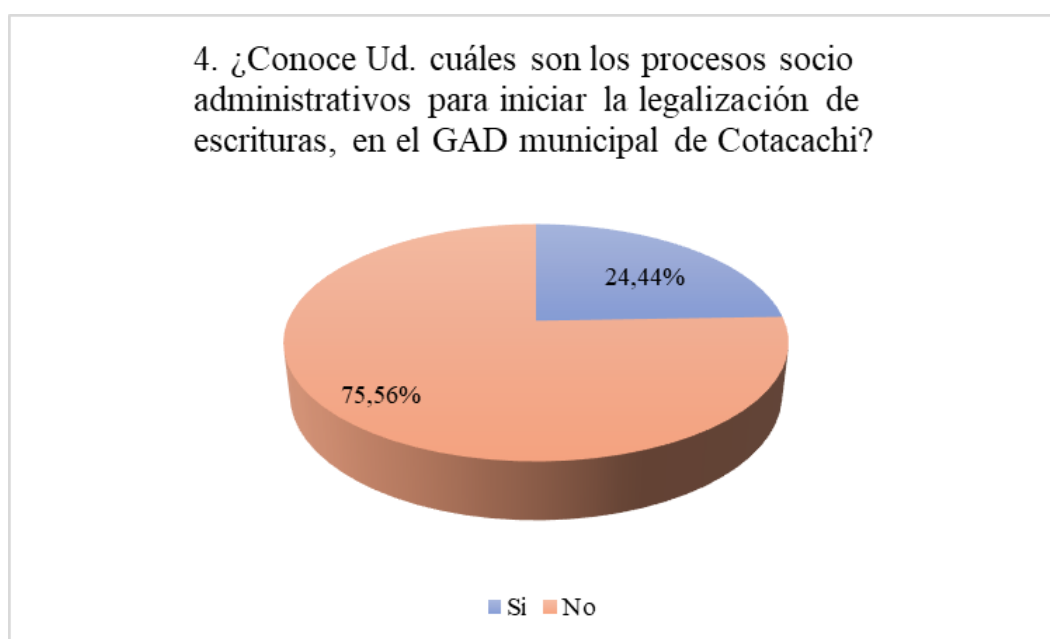
Procesos socio administrativos para la legalización de escrituras en GAD de Cotacachi.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	44	24,44%
No	136	75,56%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 9

Procesos socio administrativos para la legalización de escrituras en GAD de Cotacachi.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 136 (75,56 %) indicaron que no conocen los procesos socio administrativos necesarios para la legalización de escrituras mientras que los restantes 44 habitantes (24,44 %) determinaron que sí, es de su conocimiento el contenido de los procesos socio administrativos.

5. ¿Cuáles son las dificultades que han hecho que no pueda legalizar sus escrituras?

Tabla 7

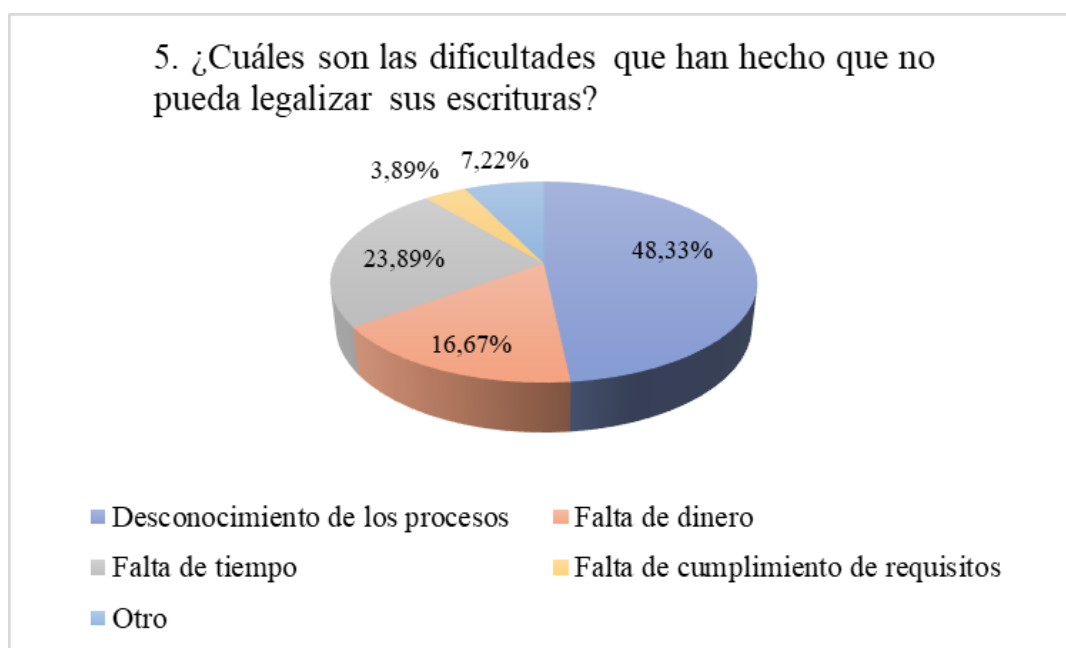
Dificultades para legalizar las escrituras.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Desconocimiento de los procesos	87	48,33%
Falta de dinero	30	16,67%
Falta de tiempo	43	23,89%
Falta de cumplimiento de requisitos	7	3,89%
Otro	13	7,22%
TOTAL	180	100,0%

Fuente: Duran Iveth

Figura 10

Dificultades para legalizar las escrituras del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 87 de ellas (48,33 %) tienen desconocimiento de los procesos para legalizar sus escrituras mientras que 43 habitantes (23,89 %) determinaron que la falta de tiempo les impide ese particular. Así mismo, 30 personas (16,67 %) indicaron que un obstáculo en los trámites es la falta de dinero. Por otra parte, 13 habitantes (7,22 %) determinaron que otro, es su inconveniente en la gestión de escrituras y finalmente 7 individuos (3,89 %) se identificaron con la falta de cumplimiento de requisitos.

6. ¿Cuáles son las principales dificultades que se le presentan al no tener un documento legal (escritura) de su predio?

Tabla 8

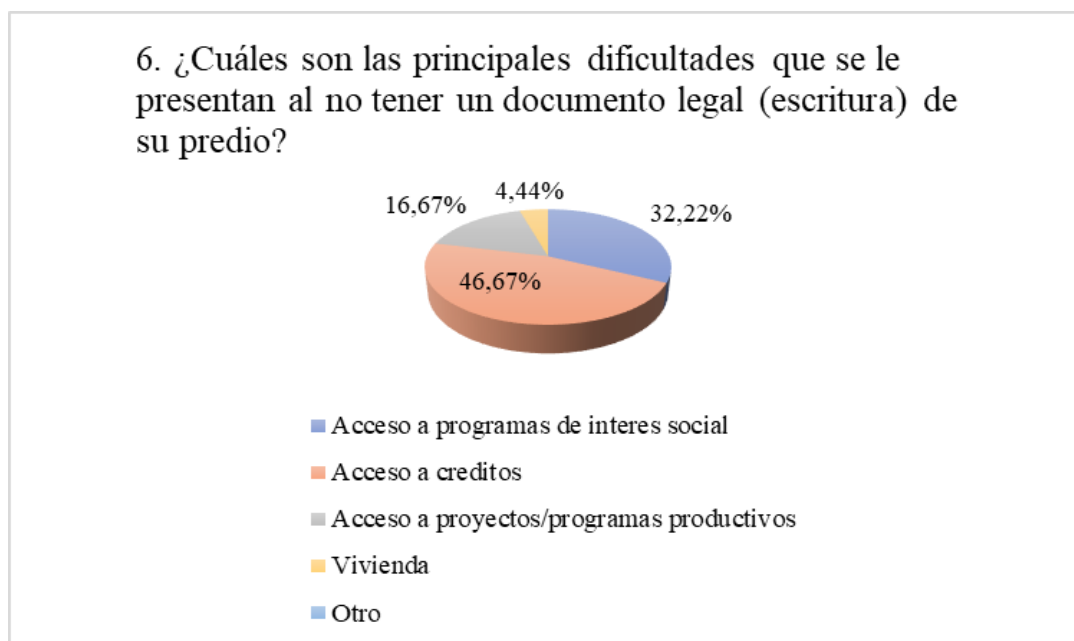
Dificultades de la falta de un documento legal.

DETALLE	FRECUEN CIA	PORCENT AJE
social Acceso a programas de interés	58	32,22%
Acceso a créditos	84	46,67%
productivos Acceso a proyectos/programas	30	16,67%
Vivienda	8	4,44%
Otro	0	0,00%
TOTAL	180	100,0%

Fuente: Duran Iveth

Figura 11

Dificultades inherentes a la falta de un documento legal.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 84 (46,67 %) indicaron que el acceso a créditos es una dificultad que enfrentan por la ausencia de las escrituras de los

predios mientras que 58 habitantes (32,22 %) determinaron que un tema sensible es el acceso a programas de interés social. Adicionalmente, 30 individuos (16,67 %) identificaron el acceso a proyectos / programas productivos) como una dificultad relevante por ser parte de un asentamiento y finalmente, 8 personas (4,44 %) piensan que la vivienda es un obstáculo en su condición.

7. ¿Qué uso del suelo se desarrolla al asentamiento que Ud. ocupa?

Tabla 9

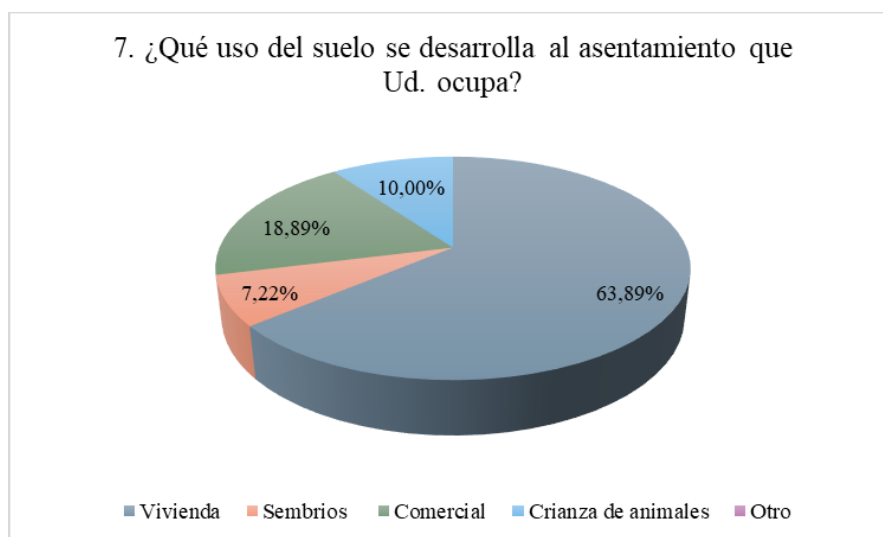
Uso de suelo del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Vivienda	115	63,89%
Sembríos	13	7,22%
Comercial	34	18,89%
Crianza de animales	18	10,00%
Otro	0	0,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 12

Uso de suelo del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 115 (63,89 %) indicaron que la vivienda es el uso de suelo de su asentamiento mientras que, 34 habitantes (18,89 %) se aliaron a un uso comercial. Adicionalmente, 18 encuestados (10 %) se identificaron con la crianza de animales en el uso de suelo y las restantes 13 personas (7,22 %) utilizan su predio para sembríos.

8. ¿Cómo considera usted el acompañamiento del GAD Municipal en los procesos socio administrativos para la legalización de tierras de la zona las Golondrinas?

Tabla 10

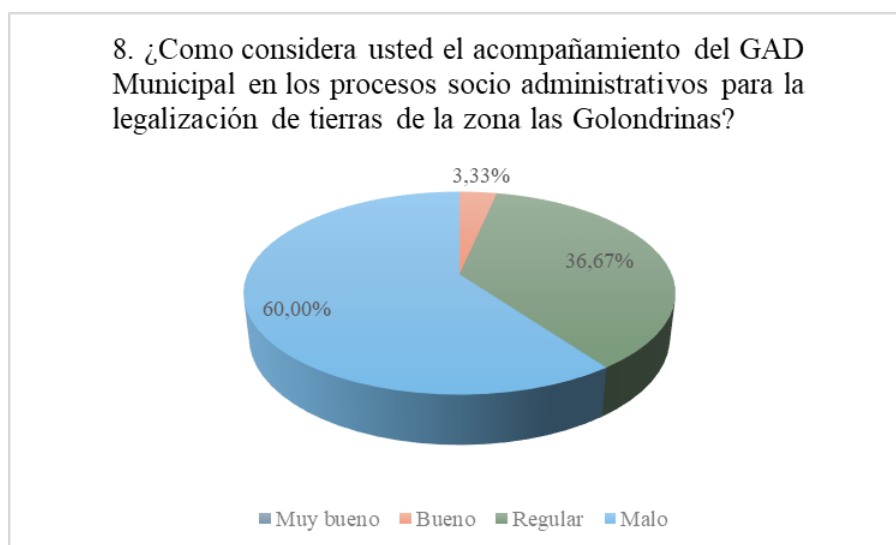
Acompañamiento del GAD Municipal.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Muy bueno	0	0,00%
Bueno	6	3,33%
Regular	66	36,67%
Malo	108	60,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 13

Acompañamiento del GAD Municipal.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se identificó que 108 de ellas (60,00 %) indicaron que es malo, el acompañamiento que efectúa el GAD Municipal de Cotacachi en la legalización de tierras de las Golondrinas; por otra parte, 66 de encuestados (36,67%) estimaron como regular, la gestión del GAD y las restantes, 6 personas (3,33%), calificaron como bueno, el trabajo desarrollado por la entidad pública en la zona.

9. ¿Cómo considera usted el tiempo que se demora el GAD Municipal para la legalización de tierras?

Tabla 11

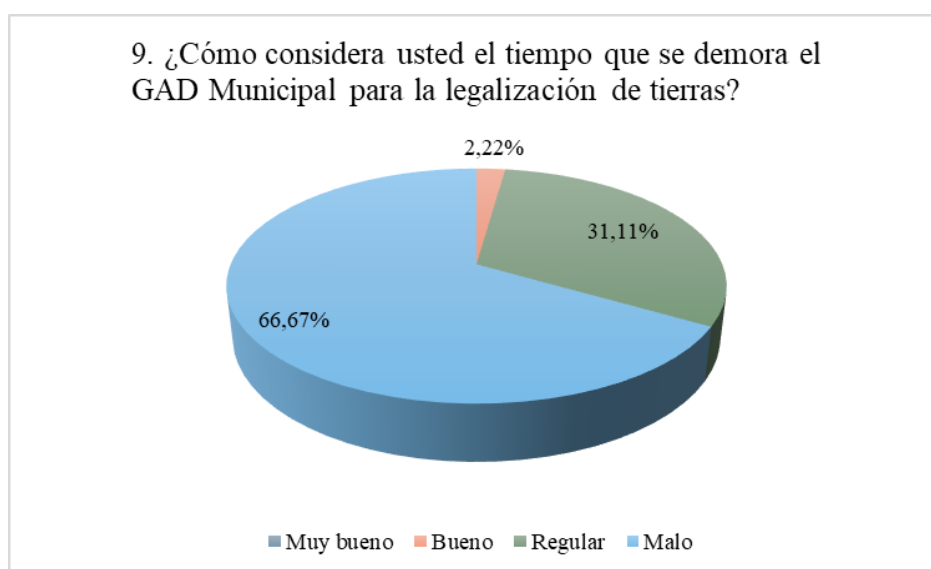
Tiempo ocupado por el GAD Municipal en la legalización de tierras.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Muy bueno	0	0,00%
Bueno	4	2,22%
Regular	56	31,11%
Malo	120	66,67%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 14

Tiempo ocupado por el GAD Municipal en la legalización de tierras.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 120 de ellas (66,67 %) calificaron como malo, el tiempo que se demora el GAD de Cotacachi en la legalización de tierras; por otra parte, 56 de encuestados (31,11 %) estimaron como regular, la tarea del ente público y las restantes, 04 personas (2,22 %), calificaron de bueno, lo realizado por el GAD.

10. ¿Considera usted que es importante implementar estrategias que permitan mejorar las políticas del GAD Municipal en los procesos socio administrativos de legalización de tierras?

Tabla 12

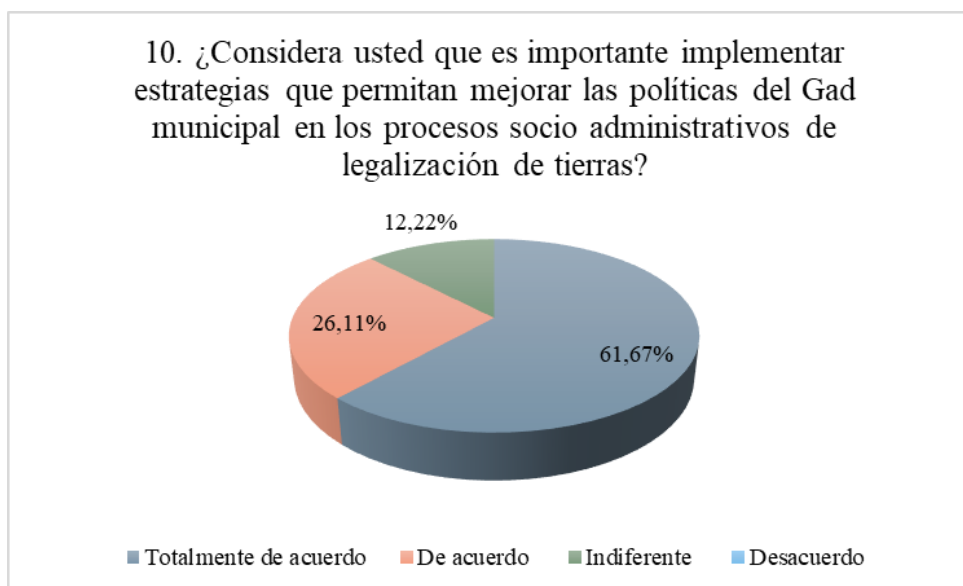
Implementación de estrategias para la mejora de la política del GAD Municipal en la legalización de tierras.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	111	61,67%
De acuerdo	47	26,11%
Indiferente	22	12,22%
Desacuerdo	0	0,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 15

Gestión de estrategias para la mejora de la política del GAD Municipal en la legalización de tierras.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 111 (61,67 %) indicaron que estaban totalmente de acuerdo con la implementación de estrategias para la mejora de la política del GAD Municipal, mientras que 47 habitantes (26,11 %) determinaron que

están de acuerdo en el mencionado ámbito. Finalmente, 22 encuestados (12,22 %) eran indiferentes a la generación de un ámbito estratégico en la entidad pública.

11. ¿Qué alternativas considera usted que se debe implementar para mejorar el proceso de legalización de tierras?

- ✓ Las alternativas planteadas por los encuestados son:
- ✓ Socialización con los moradores sobre la importancia de legalizar los predios de las autoridades locales.
- ✓ Definir el tema limítrofe porque no se conoce si pertenecen a la provincia de Imbabura o Esmeraldas. Sin embargo, existen propiedades con dos escrituras que pertenecen a Imbabura y Quinindé.
- ✓ Mayor control por las entidades gubernamentales, lo cual, evitaría la venta de los predios sin papeles.
- ✓ El GAD Municipal debe mantener una oficina en el sector para realizar este tipo de trámites y de esa manera, evitar la desinformación.
- ✓ Mayor comunicación y difusión por parte de las autoridades del GAD con la finalidad de evitar potenciales estafas por parte de los tramitadores.
- ✓ Realizar una verificación por medio de un estudio técnico real sobre el estado de documentos de los predios.
- ✓ Autoridades mayormente comprometidas (seguimiento y control) evitaría que los propios funcionarios se conviertan en tramitadores.
- ✓ Oficina con apoyo interinstitucional que evite los gastos en viajes, tiempo, entre otros.
- ✓ Realizar un mapeo/verificación del estado actual de la legalización de tierras y la generación de ordenanzas en función de resolver el tema de la legalización de tierras en el sector.

12. ¿Considera que el GAD Municipal y demás instituciones del Estado deben capacitar a la ciudadanía sobre los procesos socio administrativos de legalización de tierras?

Tabla 13

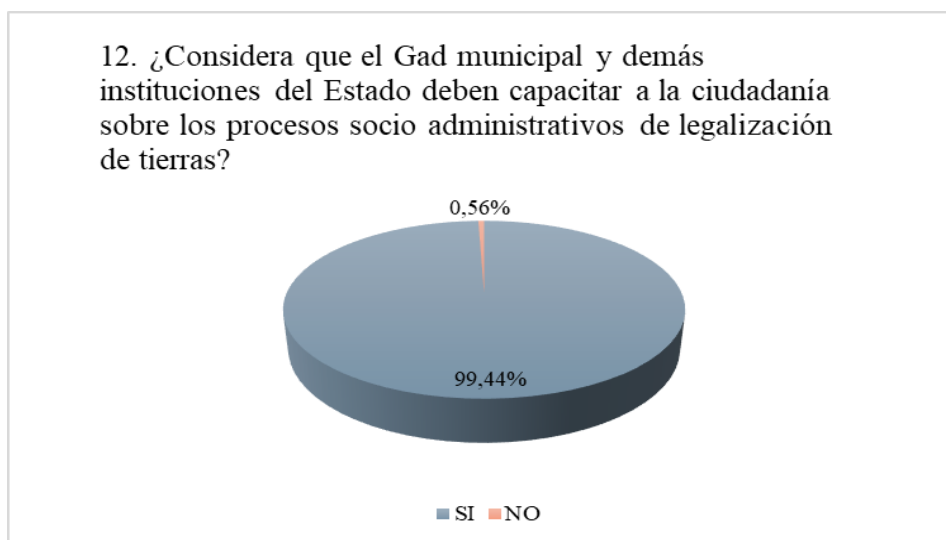
Capacitación de la ciudadanía sobre legalización de tierras a través del GAD Municipal.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	179	99,44%
NO	1	0,56%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 16

Capacitación de la ciudadanía sobre legalización de tierras a través del GAD Municipal.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 179 (99,44 %) indicaron que sí, es necesario que, el GAD Municipal y entidades del estado generen capacitación a la población sobre la legalización de tierras mientras que, apenas 1 persona (0,56%) estimó que no, deben desarrollarse capacitaciones por parte de los sectores de control.

Hábitat Humano

1. ¿Cómo Ud. considera el hábitat del asentamiento que forma parte?

Tabla 14

Hábitat del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
EXCELENTE	0	0,00%
BUENO	98	54,44%
REGULAR	79	43,89%
MALO	3	1,67%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 17

Hábitat del asentamiento



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 98 de ellas (54,44 %) indicaron que es bueno el hábitat del asentamiento que ocupan; por otra parte, 79 de encuestados (43,89 %) estimaron como regular el estado de su medio y las restantes, 3 personas (1,67%), calificaron como malo el sitio de su vivienda.

2. ¿Los moradores que son parte del asentamiento donde Ud. vive, se permiten realizar aportes económicos para mejorar el medio en el que habitan?

Tabla 15

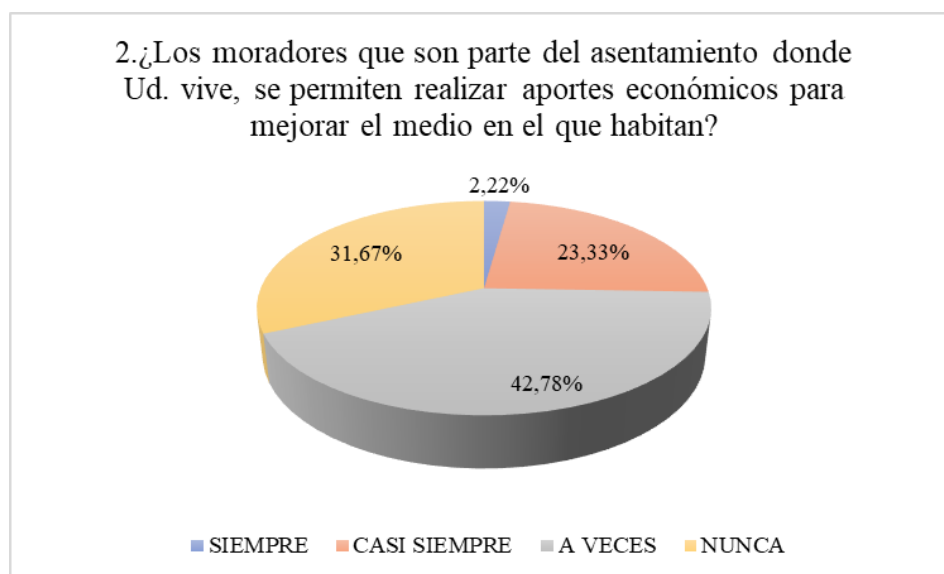
Existencia de aportes económicos para la mejora del medio.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SIEMPRE	4	2,22%
CASI SIEMPRE	42	23,33%
A VECES	77	42,78%
NUNCA	57	31,67%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 18

Aportes económicos para la mejora del medio.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 77 de las mismas (42,78 %) indicaron que a veces realizan aportes económicos a su sector; por otra parte, 57 de encuestados (31,67 %) estimaron que nunca han efectuado entrega de recursos para eventuales mejoras. Además, 42 moradores (23,33%) indicaron que casi siempre, entregaron aportes para su medio y las restantes 4 personas (2,22%) establecieron que siempre han motivado entrega de recursos para su entorno.

3. ¿La vía principal del asentamiento donde Ud. vive se caracteriza por ser?

Tabla 16

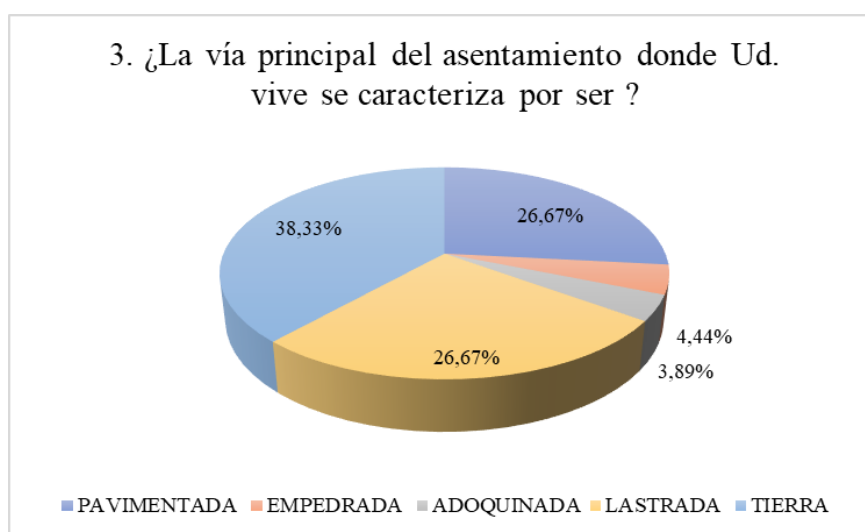
Características de la vía principal del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
PAVIMENTADA	48	26,67%
EMPEDRADA	8	4,44%
ADOQUINADA	7	3,89%
LASTRADA	48	26,67%
TIERRA	69	38,33%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 19

Vía principal del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 69 de ellas (38,33 %) indicaron que la vía principal de su asentamiento es de tierra; por otra parte, 48 encuestados (26,67%) estimaron que es un camino de pavimento y en el mismo porcentaje, se ubicó el criterio de personas que lo consideran como una vía lastrada. Finalmente, 8 habitantes (4,44 %) lo califican como un camino empedrado y las restantes 7 personas (3,89 %), lo consideran como un camino adoquinado.

4. ¿Las vías secundarias que son parte del asentamiento de su vivienda son?

Tabla 17

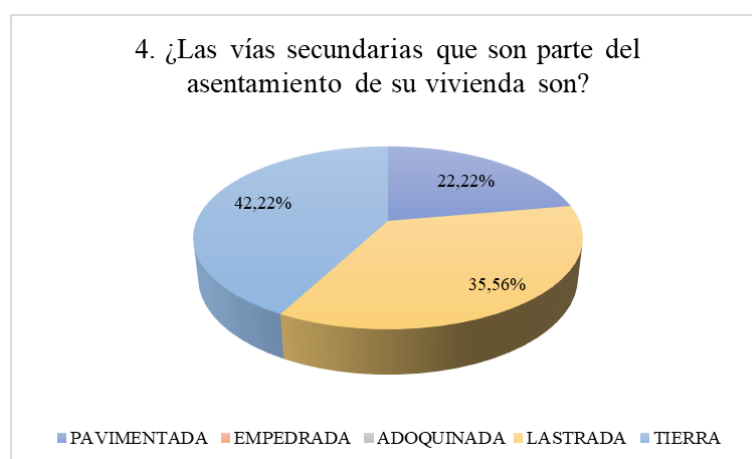
Características de las vías secundarias del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
PAVIMENTADA	40	22,22%
EMPEDRADA	0	0,00%
ADOQUINADA	0	0,00%
LASTRADA	64	35,56%
TIERRA	76	42,22%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 20

Vías secundarias del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 76 de ellas (42,22 %) indicaron que las vías secundarias son de tierra; por otra parte, 64 de encuestados (35,56 %) estimaron la existencia de una vía lastrada. Finalmente, 40 personas (22,22 %) califican la vía secundaria como pavimentada.

5. ¿Cuál es la calificación que Ud. establece a la Señalización Vial de su asentamiento?

Tabla 18

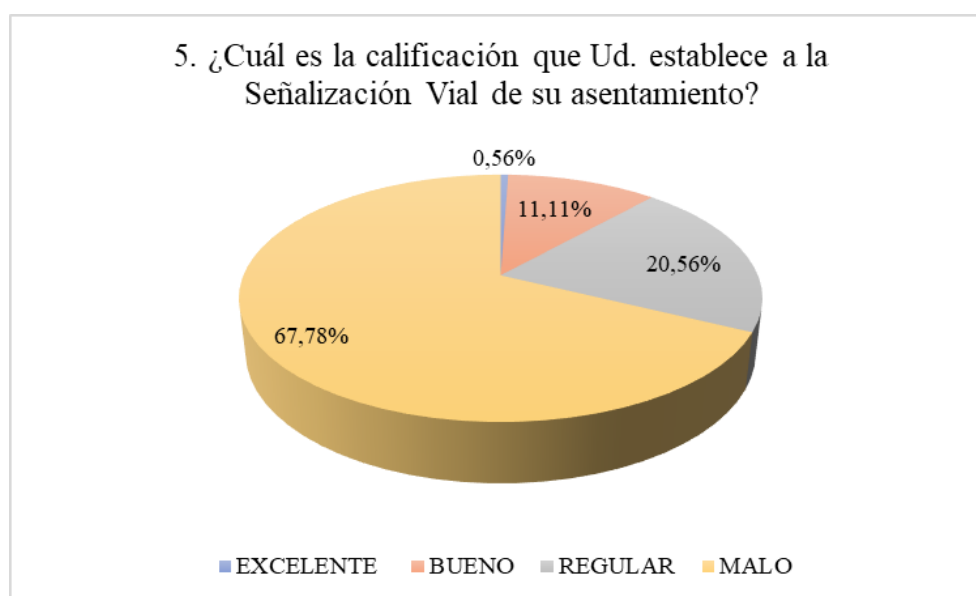
Calificación de la señalización vial del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
EXCELENTE	1	0,56%
BUENO	20	11,11%
REGULAR	37	20,56%
MALO	122	67,78%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 21

Señalización vial del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 122 de ellas (67,78 %) indicaron que es malo la señalización vial del asentamiento que ocupan; por otra parte, 37 de encuestados (20,56 %) estimaron como regular el mencionado particular. Además, existieron 20 personas (11,11 %) que calificaron como bueno la señalización del sector y al final, 1 habitante (0,56 %) piensan que es excelente la señalética.

6. En su opinión, ¿qué criterio se debe tomar en cuenta para el ordenamiento de los asentamientos humanos de su sector?

Tabla 19

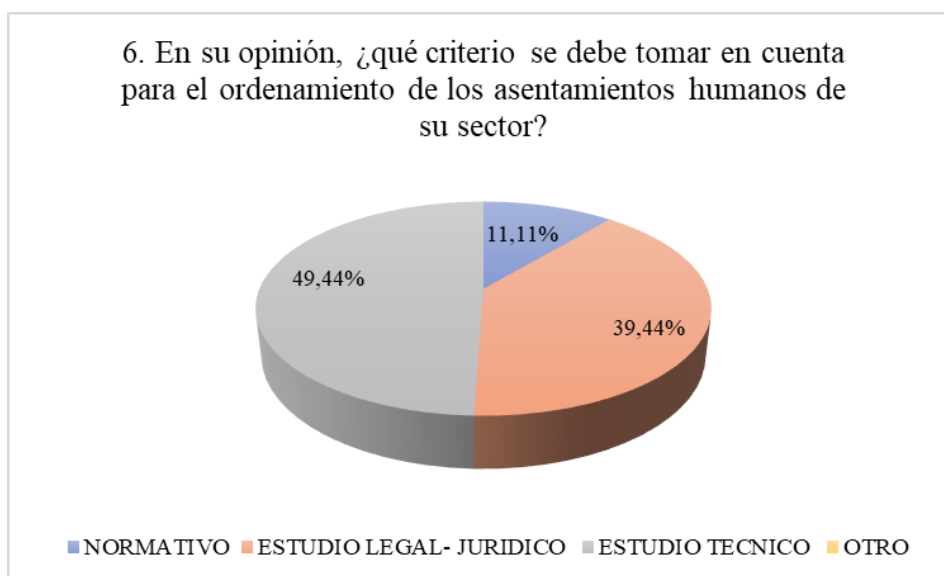
Criterios de ordenamiento de los asentamientos humanos.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
NORMATIVO	20	11,11%
ESTUDIO LEGAL- JURIDICO	71	39,44%
ESTUDIO TECNICO	89	49,44%
OTRO	0	0,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 22

Ordenamiento de los asentamientos humanos.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 89 de ellas (49,44 %) indicaron que es valdero considerar a un estudio técnico como criterio de ordenamiento de los asentamientos; por otra parte, 71 de encuestados (39,44 %) estimaron al estudio legal-jurídico como la herramienta adecuada de los potenciales ordenamientos y las restantes 20 personas (11,11 %) piensan que el medio normativo es lo apropiado para ese tipo de gestión.

7. ¿El asentamiento en el que Ud. habita se caracteriza por ser?

Tabla 20

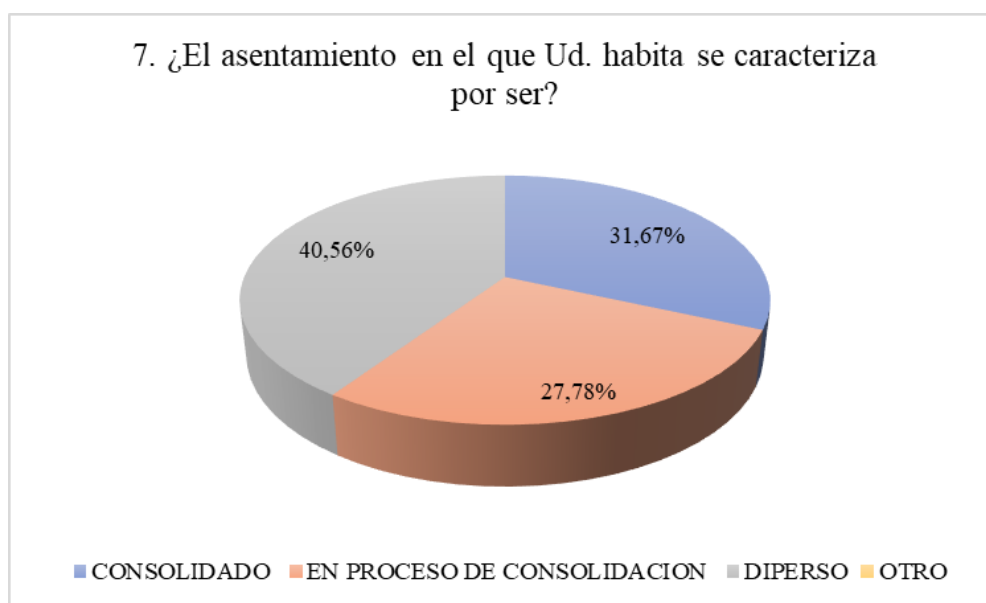
Características del asentamiento ocupado.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
CONSOLIDADO	57	31,67%
EN PROCESO DE CONSOLIDACION	50	27,78%
DISPERSO	73	40,56%
OTRO:	0	0,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 23

Características del asentamiento ocupado.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 73 de ellas (40,56 %) indicaron que es disperso el asentamiento que ocupan; por otra parte, 57 de encuestados (31,67 %) estimaron como consolidado la característica del sitio que ocupan y las restantes, 50 personas (27,78 %), calificaron como en proceso de consolidación el sitio de su vivienda.

8. ¿El asentamiento que Ud. ocupa ha sido víctima de desastres naturales como, por ejemplo, derrumbes, desborde de ríos, entre otros?

Tabla 21

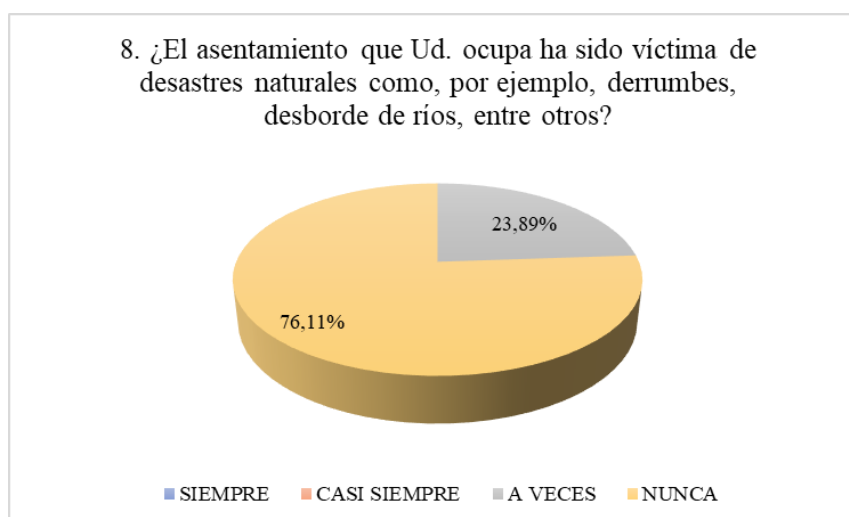
Existencia de desastres naturales en el asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SIEMPRE	0	0,00%
CASI SIEMPRE	0	0,00%
A VECES	43	23,89%
NUNCA	137	76,11%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 24

Desastres naturales en el asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 137 de ellas (76,11 %) indicaron que nunca el hábitat de su asentamiento ha sufrido desastres naturales; por otra parte, 43 de encuestados (23,89 %) estimaron que a veces enfrentaron inconvenientes nativos de la naturaleza.

9. En su opinión, ¿qué tipo de dificultades se presentan al ser parte de un asentamiento?

Tabla 22

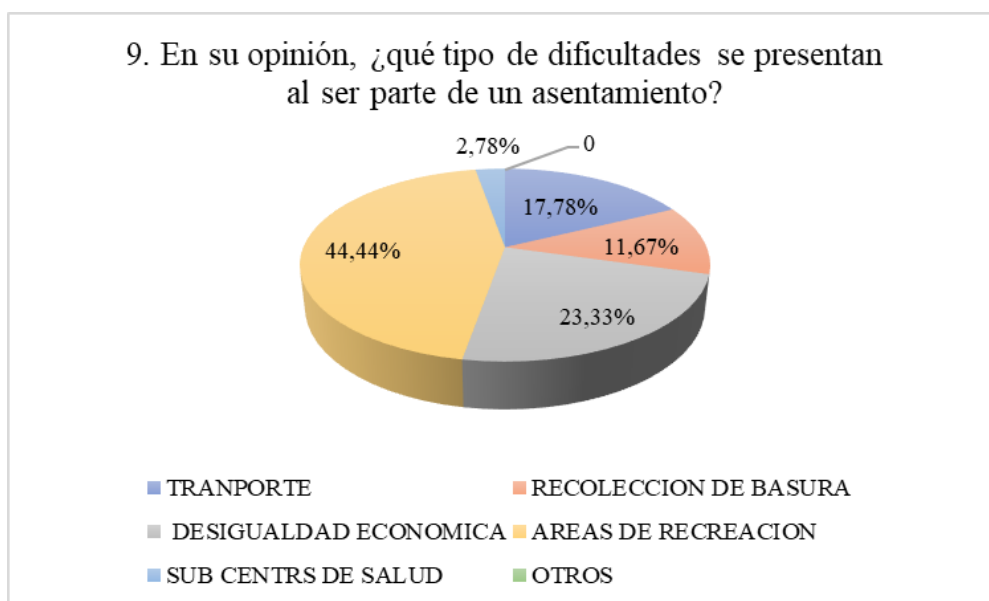
Dificultades en el asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TRANPORTE	32	17,78%
RECOLECCION DE BASURA	21	11,67%
DESIGUALDAD ECONOMICA	42	23,33%
AREAS DE RECREACION	80	44,44%
SUB CENTRS DE SALUD	5	2,78%
OTROS	0	0
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 25

Problemas en el asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 80 de ellas (44,44 %) indicaron que la principal dificultad de su sector se vincula a las áreas de recreación; por otra parte, 42 de encuestados (23,33 %) estimaron como negativo la desigualdad económica. Además, 32 personas (17,78 %) identificaron al transporte como un aspecto sensible en su sector mientras tanto, 21 habitantes (11,67 %) juzgaron a la recolección de basura

como un problema y finalmente, 5 personas (2,78 %), determinaron a la falta de subcentros de salud como un punto crítico en su hábitat.

10. ¿Qué tiempo ha transcurrido siendo parte de su asentamiento?

Tabla 23

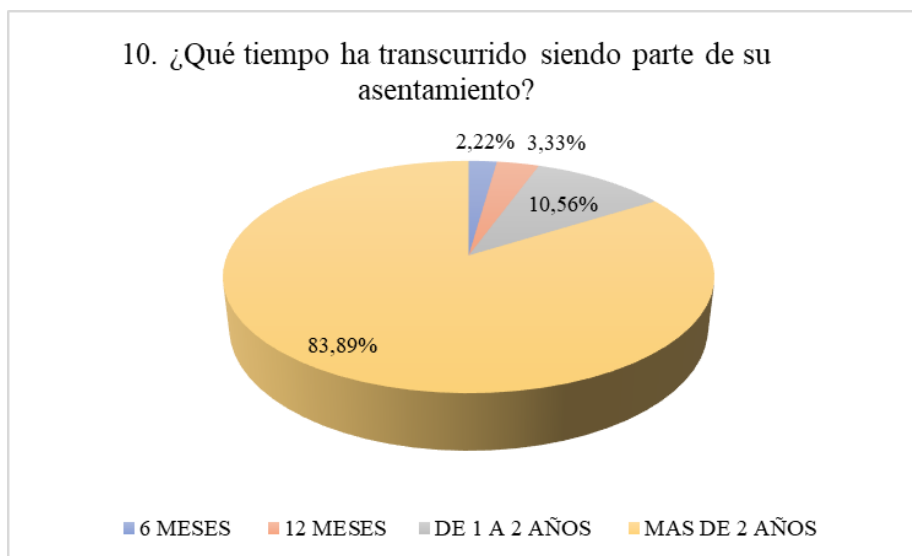
Tiempo ocupado dentro del asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
6 MESES	4	2,22%
12 MESES	6	3,33%
DE 1 A 2 AÑOS	19	10,56%
MAS DE 2 AÑOS	151	83,89%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 26

Tiempo ocupado dentro del asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 151 de ellas (83,89 %) indicaron que viven más de dos años en su asentamiento; por otra parte, 19 de encuestados (10,56 %) determinaron una estancia de 1 a 2 años en su sector. Mientras tanto, 6 habitantes (3,33 %) han vivido 12 meses y las restantes 4 personas (2,22 %) apenas han permanecido 6 meses en el sector.

11. Dentro de su asentamiento ¿de los servicios básicos que se detallan cual considera que se debe implementar en la zona para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes?

Tabla 24

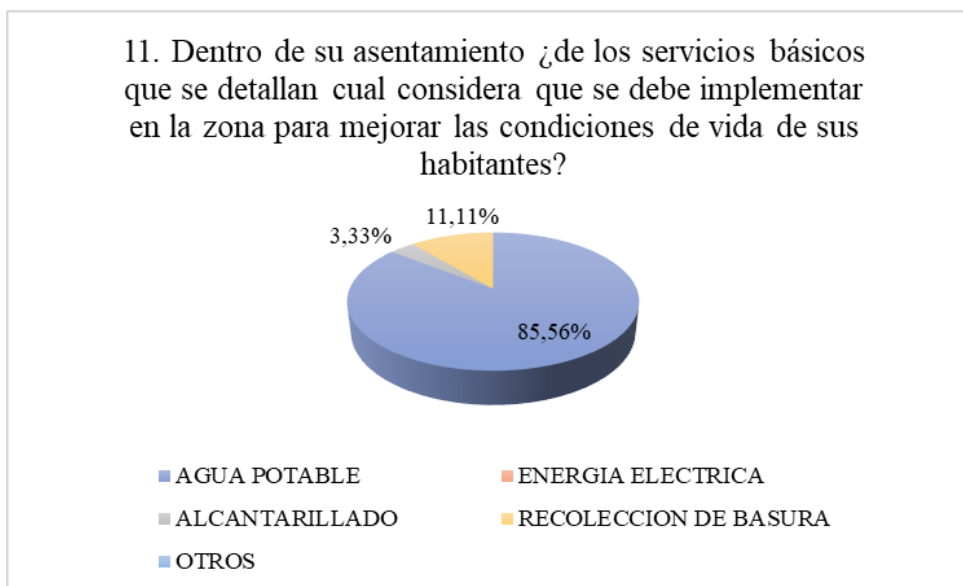
Necesidades de servicios básicos en el asentamiento ocupado.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
AGUA POTABLE	154	85,56%
ENERGIA ELECTRICA	0	0,00%
ALCANTARILLADO	6	3,33%
RECOLECCION DE BASURA	20	11,11%
OTROS	0	0,00%
TOTAL	180	100,00%

Fuente: Duran Iveth

Figura 27

Necesidad de servicios básicos en el asentamiento ocupado.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 154 de ellas (85,56 %) indicaron que el agua potable es una necesidad básica para la mejora de su condición de vida; por otra parte, 20 encuestados (11,11 %) estimaron a la recolección de basura como una necesidad relevante y finalmente, 6 habitantes (3,33 %) piensan que la energía eléctrica es vital para su sector.

13. ¿El mayor problema espacial que enfrenta su asentamiento es?

Tabla 25

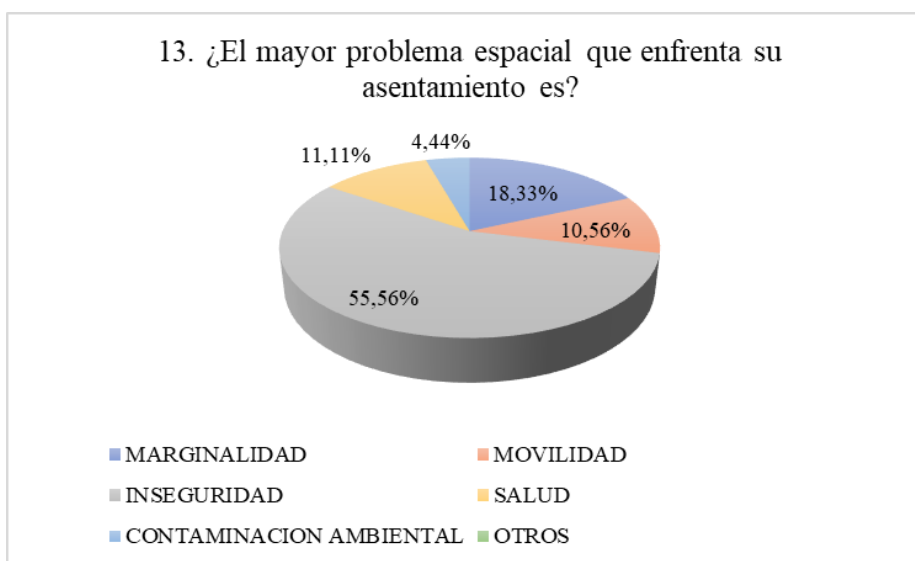
Mayor problema que enfrenta el asentamiento.

DETALLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
MARGINALIDAD	33	18,33%
MOVILIDAD	19	10,56%
INSEGURIDAD	100	55,56%
SALUD	20	11,11%
CONTAMINACION AMBIENTAL	8	4,44%
OTROS	0	0,00%
TOTAL	180	1

Fuente: Duran Iveth

Figura 28

Problema que enfrenta el asentamiento.



Fuente: Duran Iveth

De las 180 personas encuestadas, se determinó que 100 de ellas (55,56 %) indicaron que la inseguridad es el mayor problema de su sector; por otra parte, 33 de encuestados (18,33 %) estimaron a la marginalidad como un tema sensible. Además, 20 personas (11,11 %) determinaron a la salud como un problema relevante. Se identificaron a 19 habitantes (10,56 %) que indicaron a la movilidad como un inconveniente y las restantes 8 personas (4,44 %), establecieron a la contaminación ambiental como un hallazgo a gestionar.

b) Entrevista

La entrevista se desarrolló los días 22-24 de agosto del 2024, en la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los aspectos significativos obtenidos fueron los siguientes:

1. *¿El GAD de Santa Ana de Cotacachi dispone de un Plan Estratégico enfocado al desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, ¿Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura?*

Si, los funcionarios entrevistados resaltaron que disponen de PUGS, “Plan de Uso y Gestión del Suelo”, actualización del PDOT, el Proyecto de Ordenanza de Partición Administrativa. Esto para el cantón cuya competencia se encuentra dentro del área urbana y rural. Es válido indicar que la ordenanza de partición administrativa permitirá legalizar en su mayoría los asentamientos humanos irregulares ubicados en la zona de las Golondrinas.

2. *¿Existe vigente una asignación presupuestaria del GAD de Santa Ana de Cotacachi para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona ¿Las Golondrinas, ¿Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura?*

Los encuestados indican que existe presupuesto por parte del Municipio en actividades de: actualización del PDOT, dotación de infraestructura básica al sector en aceras y bordillos.

3. *¿Se ha determinado por parte del GAD de Santa Ana de Cotacachi apoyo, capacitación a la comunidad, información por redes sociales, uso de página web, “in situ”, entre otros, sobre los procesos socio administrativos y requisitos necesarios para legalización de tierras que permita el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, ¿Prov. de Imbabura?*

Es conocido que se brinda apoyo con la oficina satélite, la cual, está encargada de la legalización de tierras. Por medio de la ordenanza, se pretende disminuir el ámbito de la ilegalidad que, por tantos años, no se ha logrado solucionar. Es importante tomar en cuenta que ya se encuentra socializándose con la ciudadanía, el Proyecto de Ordenanza de Partición Administrativa aplicable a los asentamientos humanos irregulares.

Por otra parte, se definió a la zona de “Las Golondrinas como lotizaciones significativas que se han originado hace muchos años y que, no han legalizado los fraccionamientos. En este sentido, la gente únicamente dispone de una promesa de compraventa o incluso, existe un documento sin mayor sustento legal. Adicionalmente, es importante que las personas conozcan de esta ordenanza con la finalidad de evitar estafas y por lo mismo, motivar el fortalecimiento de la importancia de tener predios legales y de igual manera, se debe retomar el interés de la ciudadanía y la consecuente confianza en la institución municipal.

4. *¿El GAD de Santa Ana de Cotacachi dispone de datos estadísticos de los predios regularizados aplicable al desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, ¿Prov. de Imbabura?*

Por parte de la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se menciona que el Municipio ha priorizado las acciones en cuanto a los asentamientos humanos de naturaleza irregular, considerando incluso, que es un proceso complejo debido al tema de inseguridad que se vive en la zona y que impide el acercamiento en territorio. Este punto se convierte en un problema para disponer de un catastro actualizado de la Parroquia Rural de García Moreno y en específico de la zona de “Las Golondrinas”.

Un aspecto relevante es la implementación de una herramienta de información geográfica y alfanumérica, sin embargo, un aspecto sensible es la falta de registro de los movimientos vinculados a la comercialización de tierras como es el caso de posesiones y herencias. Es decir, los usuarios únicamente disponen de promesas en el ámbito de la regularización, por lo mismo, se mantienen vigentes enormes extensiones a nombre de un solo propietario.

5. *¿La toma de decisiones que efectúa el GAD de Santa Ana de Cotacachi sobre los procesos socio administrativos para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura, ¿se respalda en el correspondiente análisis de datos nativos del mencionado sector?*

Si, la información que maneja la Jefatura se recopila mediante un trabajo de campo y es la resultante de las necesidades y realidades de la zona en estudio. Por otra

parte, la propuesta de ordenanza permite la identificación de asentamientos informales y el consecuente análisis socio económico de la zona.

El Municipio de Cotacachi tiene como competencia la realización de consultorías vinculadas a la actualización del PUGS y el PDOT. Mediante esas herramientas municipales, es factible la recopilación de las necesidades de cada asentamiento humano irregular.

6. *¿Cuál es la gestión que efectúa el GAD de Santa Ana de Cotacachi sobre los procesos socio administrativos de legalización de tierras para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, ¿Prov. de Imbabura?*

El análisis socioeconómico de los asentamientos humanos irregulares es una fuente de información valedera en respuesta a las problemáticas reales del territorio. En base a este particular, el Municipio impulsa el Proyecto de Ordenanza de Partición Administrativa, el cual, se implementa en base a los parámetros necesarios para la legalización de tierras.

7. *¿Dentro de la gestión del GAD de Santa Ana de Cotacachi, se efectúa una evaluación periódica del desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en temas de: normativas vigentes para los procesos socio administrativos que permitan legalizar sus predios?*

Es conocido que la evaluación de los asentamientos humanos irregulares se desarrolla por medio de las actualizaciones del PUGS. Por otra parte, el ente que controla y notifica a los GAD sobre el seguimiento de la información nativa de los asentamientos irregulares es el MIDUVI, el cual, brinda los lineamientos necesarios para el proceso de levantamiento de información periódica y de regularización de los asentamientos humanos irregulares en función de: cantidad, ubicación geográfica, riesgos y problemas.

8. *¿Dentro de la gestión del GAD de Santa Ana de Cotacachi, conoce cuales son las acciones sociales o jurídicas que ha realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi?*

Los técnicos entrevistados indicaron una respuesta negativa. En este tema, mediante el funcionamiento de una oficina satélite es factible el conocimiento de la problemática de la zona.

9. *¿La gestión del GAD de Santa Ana de Cotacachi, dispone de algún tipo de seguimiento a los procesos socio administrativos para desarrollo de los asentamientos humanos del Sector de Las Golondrinas (legalización de tierras)?*

La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es encargada del seguimiento y evaluación del MIDUVI sobre los asentamientos humanos irregulares.

4.1. Discusión

En el Ecuador, la población que es parte de los asentamientos orienta su atención a la generación del Contrato de Compraventa como el respaldo válido de la transacción de un bien. En este sentido, la escritura integra un aspecto complementario y más bien, es la resultante de los recursos disponibles por parte de los participantes, pues, el mencionado particular requiere la generación de recursos económicos que en su mayoría es un aspecto que les limita. Por otra parte, existe la presencia de un promedio de 4 personas que viven dentro de la misma familia que ocupa el asentamiento, lo cual, es parte de la información nativa del GAD de Cotacachi que constituye la entidad que regula el territorio del sector en estudio.

Para los técnicos del GAD de Cotacachi, la comunidad demuestra una marcada indiferencia ante la vigencia de los procesos socio administrativos que se determinan como requisitos previos al desarrollo de la legalización de escrituras en el GAD de Cotacachi. Al respecto, es conocido que la población vincula a los trámites municipales con una naturaleza burocrática; adicionalmente, la gente conoce que se requiere la existencia de recursos económicos para el desarrollo de los trámites en la entidad, por lo mismo, se multiplica el desinterés de la comunidad para continuar con la legalización de las escrituras de sus predios, siendo así la principal percepción de la población.

En el caso de los factores que son capaces de afectar negativamente en el normal desarrollo de la legalización de escrituras, se determina que, la población identifica al desconocimiento de los procesos que integran los requerimientos de la entidad pública, lo cual, se suma a la falta de recursos, la ausencia de tiempo a emplearse en los trámites y el reducido dinero como principales causas para el estancamiento de regularización de los predios ocupados. El mencionado particular constituye un factor común a nivel del territorio nacional.

La gestión que efectúa el GAD Municipal en la zona de “Las Golondrinas” es considerada de manera global como mala, por parte de la comunidad en estudio, lo cual, en criterio de representantes barriales es un factor común a nivel de las entidades públicas en el Ecuador, pues, este particular, es la resultante de componentes como los tiempos ocupados en los trámites y los costos asociados.

Al margen que la población presenta un desconocimiento de los procesos socioadministrativos que son parte de la legalización de las escrituras por parte de la entidad pública, es evidente que, la ausencia de escrituras debidamente legalizadas es un factor capaz de motivar inconvenientes en los potenciales tramites que requieren los asentamientos. En este sentido, es significativo la búsqueda de créditos por parte de los habitantes y el potencial ingreso a proyectos de índole social, lo cual, se ve obstaculizado por la falta de los requisitos pertinentes por parte de los dueños de los terrenos que integran los asentamientos.

La principal necesidad que presentan los habitantes de los asentamientos de Cotacachi se vincula directamente con la vivienda, lo cual, se ve complementado con la posibilidad del desarrollo de negocios a menor escala y que estos, sean capaces de la generación de recursos económicos para los propietarios. En este sentido, los representantes de la comunidad sostienen que la población persigue con urgencia la posibilidad de obtener una propiedad, la cual, disponga de la facilidad de verse transformada en un negocio propio. No obstante, el desarrollo de este tipo de negocio involucra únicamente aspectos básicos y deja de lado, incluso la presencia de los servicios básicos.

Dentro del conocimiento que tiene la población, no es mayormente conocido el contenido de las estrategias que se vinculan al control y mejora del desempeño de una entidad pública como es el caso del GAD de Cotacachi. Sin embargo, los técnicos

del GAD de Cotacachi sostienen que, la población dentro de un ambiente exclusivamente teórico cuenta con un relativo conocimiento del potencial impacto positivo que es capaz de generar la implementación de estrategias dentro de las potenciales respuestas a las necesidades de la población de un asentamiento.

A nivel de la experiencia que han atravesado los habitantes de los asentamientos es valedera la iniciativa de acciones puntuales que buscan ser una alternativa para gestionar una mejora por parte del GAD de Cotacachi, se debe tener presente la socialización con los moradores sobre la legalización de los predios, definición del tema limítrofe que motiva la existencia de propiedades con diferentes escrituras, control de entidades gubernamentales sobre la venta de predios sin papeles, comunicación y difusión de información oficial, estudios técnicos reales y mayor compromiso de las autoridades.

La potencial gestión de capacitaciones motivadas por parte de la propia entidad municipal constituye un factor positivo para la difusión de información de interés entre los sectores participantes dentro de este tipo de viviendas informales. En este punto, en el criterio de los técnicos del GAD de Cotacachi, a medida que se incrementa el conocimiento de los requerimientos que debe cumplir la comunidad para la legalización de sus predios es factible el control de los asentamientos que han aparecido en el sector.

En función de la necesidad que tiene la población para disponer de una propiedad que cubra sus necesidades básicas, es evidente que la comunidad, se ha permitido únicamente disponer de los recursos básicos que permitan el desarrollo de su vida, no obstante, existen sectores que adolecen incluso de este particular. Por lo mismo, los habitantes únicamente han identificado la presencia de aspectos básicos para su sector y dentro de sus tareas en el mediano y largo plazo, se establece el logro paulatino de aspectos adicionales que sustenten una mejora de su calidad de vida.

Dentro de una caracterización de los asentamientos y su potencial origen, las entidades públicas han identificado a los asentamientos como un obstáculo dentro de la gestión pública, por lo mismo, estos sectores no disponen de la entrega de obras por parte de las entidades correspondientes y más bien, estas son atendidas a medida que han sido parte de las potenciales emergencias en sus sectores.

De forma común, las vías principales de los asentamientos se han caracterizado por la existencia de un camino de “tierra”, no obstante, la preocupación de la comunidad se centra en la época invernal pues, son temporadas agresivas que afectan la fragilidad de los caminos que son parte de la infraestructura de los asentamientos.

Al igual que las vías principales, las denominadas vías secundarias también se caracterizan por la presencia de tierra en su estructura. En consecuencia, a nivel de la comunidad se identifica como especial prioridad la mejora de las vías en el mediano y largo plazo, no obstante, en el criterio de los Municipios, se establecen las prioridades es sectores legalmente constituidos, por lo tanto, los asentamientos pasan a ser sectores que adolecen de caminos debidamente construidos y mantenidos.

En el caso de las vías, un aspecto a considerar es la señalización de los asentamientos y en este punto, se identifica una infraestructura caracterizada por la deficiente gestión que aplican las entidades municipales. Lo expuesto, se complementa con la precariedad de sus vías y es un aspecto significativo por gestionarse por parte de sus representantes.

En el enfoque de los ordenamientos requerido sobre los asentamientos un aspecto común que requiere la comunidad es la generación de un estudio técnico por parte de los responsables. No obstante, el criterio legal es un tema que mayormente interesa para la comunidad que habita en estos sectores, esto debido a que erróneamente, se piensa que el tema legal permite sustentar la validez de la presencia de la población en este tipo de territorios.

A nivel de los asentamientos es natural la presencia de un ámbito “disperso” que lucha por el logro de sus prioridades individuales. Sin embargo, la comunidad es consciente que la característica de su presencia en estos territorios requiere de la unidad por parte de sus habitantes, esto con la finalidad de enfrentar potenciales problemas con las entidades de control, siendo este un aspecto compartido por sus representantes.

Debido a la topografía del sector en estudio, es conocido la ausencia de los denominados desastres naturales en el sector en estudio. Sin embargo, en el criterio del GAD de Cotacachi, es una prioridad la determinación de planes de acción en el ámbito de la contingencia y emergencia, lo cual, motivaría la presencia de un ámbito

proactivo de trabajo en respuesta a las necesidades de la gente pues, son ellos los principales involucrados en función del logro de mejoras para su sector.

Debido a la característica del apareamiento de los asentamientos es evidente que son sectores que carecen de una infraestructura básica y que sustenten la calidad de vida de sus habitantes. En el caso presente, los representantes de la comunidad establecen como significativo el anhelo de la comunidad por disponer de áreas de recreación, este aspecto no deja de lado la urgencia de contar con los servicios básicos y medios de transporte que faciliten sus labores cotidianas.

Existe un considerable porcentaje de la población que una vez ingresada al asentamiento, no realiza mayor esfuerzo por legalizar la documentación pertinente dentro del predio que ocupa. Por lo mismo, en el corto y mediano plazo hacen parte de su sistema de vida, la actividad comercial que desarrollan en el asentamiento, lo cual, es indiferente a la posibilidad de legalizar su permanencia en el sitio.

A nivel de servicios básicos, la comunidad de un asentamiento ha privilegiado la existencia del agua potable para el normal desarrollo de su vida cotidiana. No obstante, la generación de residuos y desechos requieren la presencia de recolectores de basura. Por lo que, ambos aspectos son relevantes para la población que es parte de este tipo de territorios y lo cual, no es debidamente atendido por parte de las entidades municipales.

De forma general, la falta de seguridad en los asentamientos es un punto crítico en el desarrollo de la sociedad y de su entorno. Lo mencionado, en el criterio de la Jefatura del GAD de Cotacachi, requiere de la participación de un trabajo en conjunto entre los habitantes pues, debido a su naturaleza, este tipo de sectores no son considerados como una prioridad para la Policía Nacional.

CAPITULO V

PROPUESTA

En el presente capítulo se desarrolla el objetivo principal y los objetivos específicos del estudio, para responder a la estructuración de propuesta para procesos socio administrativos para la legalización de los predios de la zona de la Golondrinas de la parroquia rural de García Moreno del cantón Cotacachi. Contemplado en la ordenanza para la regularización de asentamientos humanos de hecho, partición administrativa y la adjudicación de predios del cantón (GAD.Cotacachi, 2024).

Por otra parte, es importante la consideración de alianzas público-privadas y/o convenios con la sociedad civil para la implementación de una empresa pública municipal que se encargue de mejorar el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cotacachi.

5.1. Justificación propuesta

En la actualidad, en el cantón Cotacachi la presencia de estos asentamientos humanos irregulares, es una problemática que a lo largo de los años no ha podido solventar de forma ordenada y eficiente, en especial en la zona de “Las Golondrinas”; debido a que los asentamientos humanos de hecho que se vienen a originar por posiciones de herederos, por fraccionamientos de terrenos sin los estudios técnicos pertinentes y control de la entidad municipal, es decir sin contar con los respectivos permisos municipales (planos aprobados de fraccionamiento, entre otros requisitos), y lo más común en este territorio son aquellas invasiones agresivas en suelo público/privado, así como también aquellas estafas en procesos ilegales de suelos o proyectos habitacionales (GAD.Cotacachi, 2024).

La falta de regularización y los deficientes mecanismos que permitan una redistribución equitativa del uso del suelo, acompañado del desinterés de los ciudadanos en adquirir sus documentos legalmente registrados en la entidad competente, por estafas de aquellos tramitadores e incluso la burocracia en estos procesos, hace imprescindible el fomento de una normativa que regule y controle la formalización de estos asentamientos para la titularización de los terrenos. Como un beneficio para aquellos ciudadanos que buscan la legalización de sus lotes, así como para la municipalidad para que pueda contar con un catastro actualizado para una

correcta recaudación de los tributos y como una herramienta de planificación, desarrollo y ordenamiento territorial.

5.2. Localización

Los procesos socio administrativos que se implemente para la mejora en este territorio de la zona de Las Golondrinas, de la parroquia de García Moreno, de cantón Cotacachi.

Objetivos:

- ✓ Proponer procesos socio administrativos, que permitan al asentamiento humano de la zona las Golondrinas del Cantón de Cotacachi, legalizar y registrar sus escrituras, para un desarrollo de su comunidad y un ordenamiento territorial acorde a la planificación del cantón.

Objetivos Específicos

- ✓ Analizar las razones por las cuales el cantón Cotacachi no ha legalizado las escrituras del asentamiento humano de la zona las Golondrinas.
- ✓ Identificar las acciones sociales y jurídicas que ha realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi.
- ✓ Estructurar procesos socio administrativos que permitan regularizar las propiedades del asentamiento humano del sector las Golondrinas del Cantón Cotacachi.

Tabla 26

Matriz de actores, problemáticas y acciones

Actores	Problemática	Acciones para tomar
Gad municipal de Cotacachi	Deficiente control y regularización de predios en la zona de Las Golondrinas.	Implementar los mecanismos, normativas que permita regularizar los asentamientos humanos en la zona Las Golondrinas.

Registro de la propiedad del cantón Quinindé, Cotacachi.	Existencia de predios regularizados en los dos cantones.	Por parte del registro de la propiedad del cantón Quinindé emita el certificado de baja del gravamen. Ajustar sus procesos a una normativa vigente.
Habitantes zona Las Golondrinas	Desconocimiento de los procesos administrativos El desinterés, falta de cultura en temas de legalización de tierras. Falta de tiempo y recursos que permitan llevar a cabo la regularización.	Voluntad y compromiso para dar cumplimiento a la normativa municipal.
Sociedad mercantil	Estafas, cobros exagerados. Incumplimiento en la contratación de los servicios profesionales.	Convenio con la municipalidad para brindar los servicios profesionales con precios acordes a la realidad del asentamiento humano de la zona de Las Golondrinas.

Fuente: Duran Iveth

5.3. Propuesta

Tabla 27

Matriz de Procesos Socioadministrativos para la Regularización de Asentamientos de Hecho

Fase del Proceso	Directriz LOOTUGS / COOTAD	Acción Administrativa / Técnica Requerida	Actor Responsable	Entregable Legal / Técnico
Fase 1: Análisis de Causas	Art. 74 LOOTUGS: Definición de asentamientos fuera del planeamiento urbanístico	Diagnostico situacional del origen de las posesiones informales (vínculos con el GAD Quinindé y transferencias del ex-IERAC/MAG)	GAD Municipal de Cotacachi (Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros)	Expediente histórico-jurídico territorial de "Las Golondrinas"
Fase 2: Identificación Social y Jurídica	Art. 75 LOOTUGS: Obligatoriedad del levantamiento de información territorial	Censo socioeconómico IN SITU y delimitación topográfica catastral de los predios consolidados	GAD Municipal de Cotacachi (Avalúos y Catastros) en coordinación con GAD Parroquial García Moreno	Base de Datos Catastral Dinámica y Polígonos de Ocupación
Fase 3: Estructuración y Regularización	Art. 33 LOOTUGS: Planes parciales de interés social mediante Ordenanza del PUGS	Emisión de la Ordenanza Municipal de Regularización de Asentamientos de Hecho y Partición Administrativa	Concejo Municipal de Cotacachi	Ordenanza sancionada y publicada en el Registro Oficial

Fase 3: Transferencia del Dominio	Art. 486 y 596 COOTAD: Potestad de partición administrativa y expropiación para interés social	Adjudicación legal e inscripción individual de los títulos de propiedad en el Registro de la Propiedad de Cotacachi	Procuraduría Síndica y Registrador de la Propiedad de Cotacachi	Títulos de Propiedad (Escrituras) debidamente inscritos y catastrados
--	---	---	--	--

Fuente: Duran Iveth

A continuación, se describe los parámetros propuestos en la ordenanza implementada por el GAD municipal de Cotacachi, y se contrasta con los procesos socio administrativos que se deben considerar para que la ordenanza alcance los resultados esperados en cuanto al tema de regularización de los predios de estos asentamientos humanos de la zona que permita generar un desarrollo acorde al ordenamiento territorial del cantón.

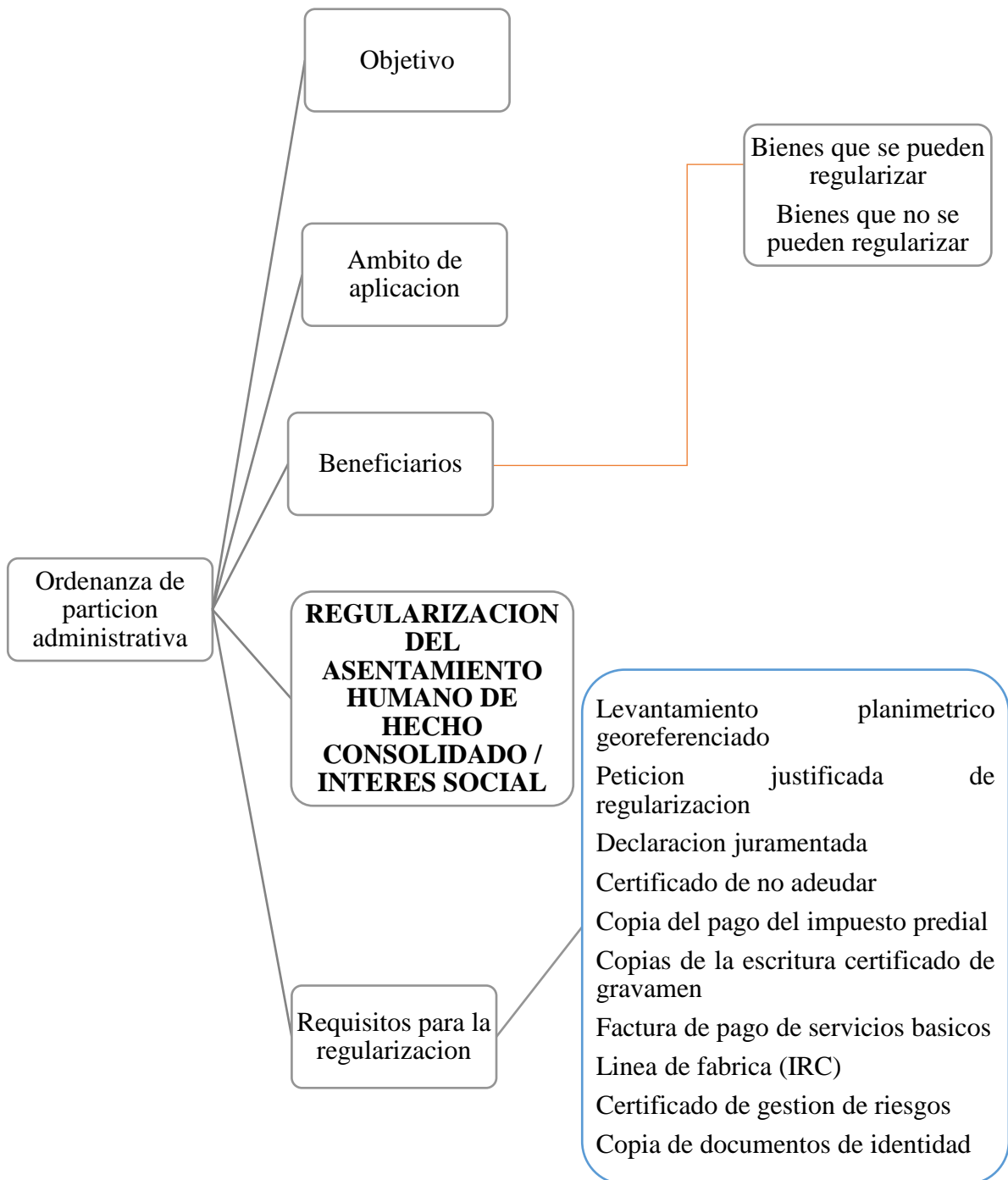
Con los datos obtenidos de la investigación de campo en la zona de Las Golondrinas, tenemos que las propiedades dentro de esta zona se encuentran en proindiviso, siendo un problema en la titularidad de las propiedades en los asentamientos humanos irregulares de la zona ya que se han consolidado sin tener una correcta planificación, poco o nada de equipamiento de infraestructura, sin seguridad jurídica; hechos que han provocado la marginalidad, que por consecuencia no asegura los derechos constitucionales a un hábitat seguro y vivienda digna para las personas.

A continuación, se detalla en la figura el reglamento de ordenanza para la regularización de asentamientos humanos de hecho, partición administrativa y la adjudicación de propiedades para el cantón Cotacachi.

Es imprescindible que los elementos propuestos en la ordenanza cumplan los principios de eficacia, simplicidad administrativa y seguridad jurídica, ya que la legalización de tierras y los procesos socio administrativos relacionados en esta actividad deben cambiar el modo de operación con la finalidad de alcanzar resultados a corto plazo, media y largo plazo.

Figura 29

Ordenanza para la regularización de Asentamientos humanos de hecho, partición administrativa y adjudicación de predios del cantón Cotacachi.



Fuente: GAD, Cotacachi (2024).

5.3.1. Regularización de asentamiento humano de hecho, consolidado o de interés social:

Los asentamientos humanos de hecho, consolidado o de interés social a ser regularizados son los que estén ubicados en predios cuya condición legal sea “proindiviso” y consolidado a un 30%. Así como también aquellos:

- ✓ Que no presenten incompatibilidad al uso de suelo,
- ✓ Que se ubiquen en áreas de afectación viales/ infraestructuras públicas, reubicar las (permutas);
- ✓ Cuyos ciudadanos justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamiento humano en zonas de riesgo no mitigable.
- ✓ Que estén ubicados en áreas rurales con poca probabilidad para el desarrollo de actividades agropecuarias, el GAD municipal solicitara el cambio de clasificación de suelo rural a la Autoridad Agraria Nacional a suelo de expansión urbana.

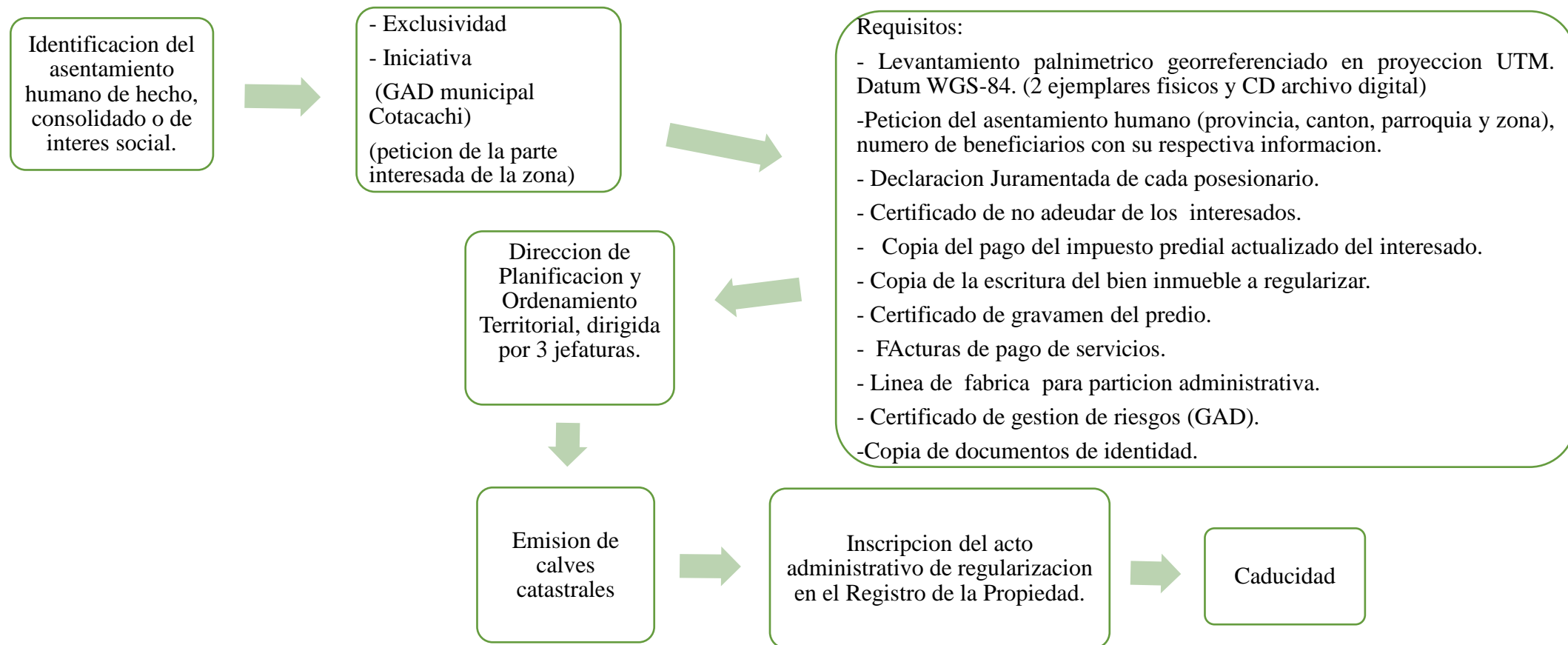
5.3.2. Bienes inmuebles que no se pueden regularizar

Aquellos asentamientos humanos de hecho:

- ✓ Que se encuentra ubicados en zonas o áreas de conservación como lo establece el Código Orgánico Ambiental,
- ✓ Que estén ubicados en áreas de riesgo no mitigable, de protección especial (ríos, quebradas), áreas de influencia por peligro volcánico, áreas determinadas dentro del radio de influencia de industrias de alto riesgo,
- ✓ Que estén ubicados en áreas verdes, comunales o de equipamiento municipal o privada, franjas de protección, taludes, derecho de vías de uso vigente o por implementarse,

Figura 30

Proceso para la regularización de asentamientos humanos de hecho, consolidado o de interés social.



Fuente: GAD Municipal Cotacachi (2024).

Aspectos que mejorar:

Considerando el diagrama anterior, sobre los procesos que establece el GAD municipal de Cotacachi para la regularización de los asentamientos humanos de hecho, consolidados o de interés social, es importante resaltar que para que la ejecución permita llegar al objetivo es indispensable un trabajo organizado y coordinado por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial juntamente con sus jefaturas.

Por ello se propone lo siguiente:

- ✓ Que el Gad municipal implemente una unidad de regularización de tierras que se encargue de dar un seguimiento exclusivo a todos los tramites de regularización de asentamientos humanos irregulares del cantón Cotacachi. Con este servicio que preste el Gad municipal se podría mejorar el servicio y el acompañamiento esperado según como lo estable en el ámbito de las competencias del GAD parroquial rural y de municipal.
- ✓ El Gad municipal debe trabajar de forma organizada y planificada a través de la oficina satélite, para buscar los espacio y mecanismos necesarios para la socialización y la comunidad comprenda de que se trata la normativa para el conocimiento pleno de lo que se pretende y sus respectivas limitaciones y sanciones.
- ✓ Identificar a las organizaciones con un adecuado mapeo por parte del GAD municipal (barrios o colectivos) que sean potenciales asentamientos para regularizar por medio de esta normativa de regularización de los asentamientos humanos de hecho, consolidados/ interés social.
- ✓ Identificar a los beneficiarios para iniciar el proceso de regularización del asentamiento humano y por ende de sus escrituras.
- ✓ Cumplimiento de los requisitos; para lo cual se debe considerar la idea de buscar los mecanismos como son convenios interinstitucionales con la academia universitaria para el servicio de la colectividad, convenios del GAD municipal con la sociedad mercantil del área brinden un servicio para hacer más accesible los costos en cuantos a los estudios técnicos como requisitos que estable el GAD.
- ✓ Que el GAD municipal estructure una tabla de precios que vayan acorde a las dimensiones de terreno del sector, para evitar posibles estafas y falsos cumplimientos por parte de los profesionales en el área técnica y jurídica.

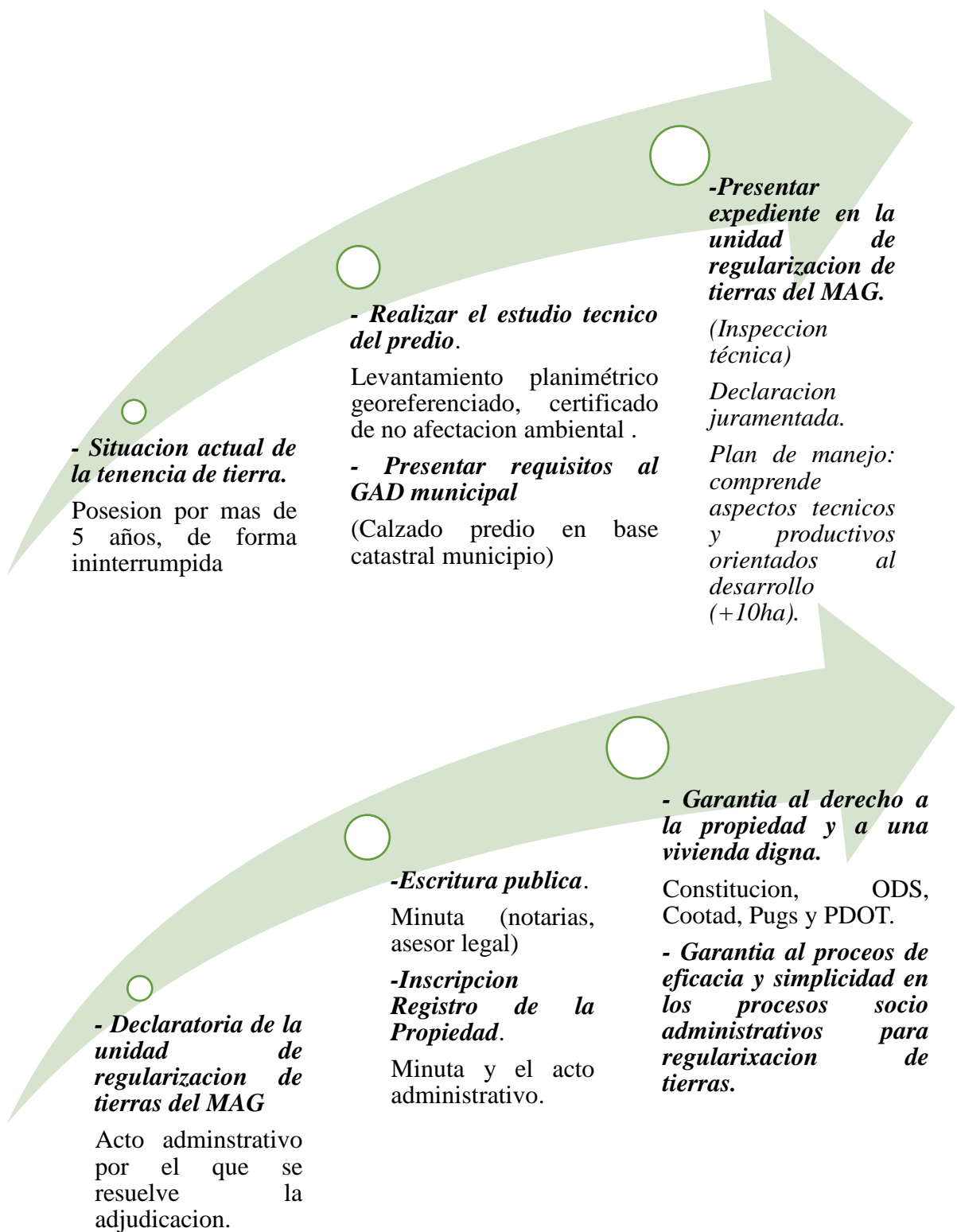
- ✓ A través de la ventanilla de la oficina satélite dar un mejor seguimiento y control a los funcionarios que se designen en esta área para que se brinde un servicio claro y de calidad a la ciudadanía, la gestión municipal por medio de esta oficina cambie lo que es ahora y se alcance a llegar al propósito esperado, que brinde soluciones a corto plazo en cuanto a las necesidades de la zona y tener un beneficio mutuo es decir que la gente que habita en la zona pueda acercarse y realizar sus trámites pertinentes para evitar largos viajes a Cotacachi como a la ciudad de Ibarra y mejorar la institucionalidad municipal.
- ✓ Que las instituciones que están inmersas en cada etapa de legalización de asentamientos humanos y de tierras, muestren interés en agilizar este tipo de procesos socio administrativos ya que con ello se pretende mejorar las condiciones de vida de estos asentamientos humanos.
- ✓ Concientizar a las habitantes de asentamientos humanos irregulares sobre los beneficios y de las sanciones que se dan en la formación de estos asentamientos humanos informales, y a su vez, sobre los beneficios que se generarían al tener sus respectivas escrituras regularizadas.

5.3.3. Legalización tierras por adjudicación MAG

A continuación, se detalla los procesos socio administrativos para la regularización de predios por medio de adjudicación de tierras.

Figura 31

Parámetros obligatorios para la adjudicación de tierras



Fuente: Duran. Iveth

Si bien es cierto, antes de iniciar con un trámite de adjudicación de tierras se debe contemplar en primera instancia la tenencia de la tierra, ya que este trámite está orientado a legalizar la posesión agraria, a quien mantiene la posesión de forma pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por más de 5 años como lo establece el (MAG, 2025), en su gaceta oficial de consulta de trámites para adjudicación de tierras.

Los datos obtenidos de la investigación, moradores de la zona de “Las Golondrinas” consideran que los entes reguladores a la legalización de tierras brinden la asesoría y capacitación sobre los procesos administrativos, en este sentido es imprescindible la presencia de las instituciones del estado en territorio para que conozcan las realidades y las potenciales problemáticas que permitan mejorar las políticas y programas que se ejecutan, pero, que están respondan a solucionar a corto plazo la tenencia de la tierra.

Conociendo de que el trámite de adjudicación de tierras por parte del MAG, toma tiempo incluso años, es necesario mejorar esta burocracia cumpliendo tiempos oportunos ante las normativas vigentes, y más en la entidad rectora si hace falta también mejorar estos procesos que permitan que el proceso administrativo sea más dinámico y la reducción en los costos para recabar los tramites tomando en cuenta que el trámite en el ministerio no tiene costo pero en otras instancias e instituciones que incurren en este proceso tienen un costo considerable tales como para realizar el estudio planimétrico que debe ser realizado por un profesional del área, la declaración juramentada que demuestre la posesión de la tierra, rubros para movilización al Gad municipal, Notarias y Registro de la Propiedad del cantón Cotacachi, incluso a la ciudad de Ibarra donde funciona la Dirección Provincial del MAG.

CONCLUSIONES

- ✓ Dentro de la investigación realizada, se establece que existe una caracterización de los asentamientos humanos y su potencial origen, pues, los habitantes del sector disponen su atención exclusiva hacia el acta de compraventa y sin el debido “sustento jurídico”. Las entidades públicas han identificado a los asentamientos como un obstáculo dentro de la gestión pública, por lo mismo, estos sectores no disponen de la entrega de obras y servicios básicos por parte de las entidades correspondientes y más bien, estas son atendidas, a medida que han sido parte de las potenciales emergencias en los sectores; se resalta de esta manera, el incumplimiento a las competencias del GAD municipal de Cotacachi en la zona de Las Golondrinas, lo cual, resulta incluso una falencia en la política pública del Estado.
- ✓ Las principales razones que han afectado a la posibilidad de legalización de escrituras en el asentamiento humano de la zona de “Las Golondrinas” es el desconocimiento de los procesos socioadministrativos necesarios para la legalización de tierras, la falta de interés y participación ciudadana en temas concernientes a la problemática, la falta de recursos económicos y tiempo para trasladarse a la cabecera cantonal para los tramites. Pese a que existe una oficina satélite por parte del GAD Municipal de Cotacachi, esta no cubre satisfactoriamente las necesidades de quienes habitan en la zona. En consecuencia, la falta de acercamiento por parte del GAD Municipal en el sector desmotiva directamente a los habitantes y es un factor que se plasma exclusivamente como una propuesta en épocas electorales.
- ✓ Las políticas y normas del Estado como es el caso de: la Constitución, el COOTAD, los ODS, el PDOT y el PUGS, señalan y establecen mecanismos que garantizan una vida digna, accesos a servicios básicos y seguridad jurídica como derechos fundamentales para el adecuado desarrollo social y económico, sin embargo, las brechas de desigualdad y marginalidad no disminuyen en estos asentamientos humanos que no ha podido regularizar sus propiedades y la tenencia de la tierra. Lo señalado, limita al desarrollo y ordenamiento del territorio en la zona de “Las Golondrinas”, a pesar de, existir normativas o programas que brinda el Estado, en los diferentes entes que regulan la tenencia de la tierra es latente el desconocimiento por parte de los asentamientos humanos de la zona.

- ✓ Es importante destacar que las instituciones encargadas en la legalización de tierras como el: GAD Parroquial, GAD Municipal, MAG, Registro de la Propiedad, deben motivar la implementación de mecanismos que permitan estructurar procesos socio administrativos para la legalización de tierras, los cuales, deben realizarse de forma eficiente y transparente, disminuyendo así, la burocracia en los trámites y que a su vez, solventen las problemáticas de los asentamientos humanos irregulares a corto, mediano y largo plazo; de esta manera, es posible que el sector de “Las Golondrinas” dispongan de un desarrollo social y económico.
- ✓ Finalmente, la incapacidad municipal para la regularización de tierras en los asentamientos humanos de la zona y el cantón Cotacachi, elude el derecho a los ciudadanos en el ámbito social y jurídico. Esta situación afecta directamente al presupuesto municipal y es el resultado de la deficiente recaudación de los tributos, además que, aumentan los costos administrativos y legales y, se perjudica la gestión del GAD local tomando en cuenta que su competencia es brindar y mejorar los servicios en los territorios. Las mencionadas inversiones no son factibles se recuperen en: impuestos o tarifas y en servicios municipales (recolección de basura, mantenimiento de vías, señalización y seguridad) que, no se han cubierto de forma satisfactoria en la zona; razón por la cual, es fundamental la implementación de procesos socio-administrativos, técnicos y operativos para permitan mejorar la situación de legalidad de la tierra y la calidad de vida de los habitantes.

RECOMENDACIONES

- ✓ Se recomienda a los entes reguladores de la tenencia de la tierra como: el GAD Municipal de Cotacachi, el Ministerio de Agricultura y Ganadería “MAG” y el Registro de la Propiedad, la implementación de procesos socioadministrativos eficientes como parte de su política pública puesto que, la legalización de tierras de la zona “Las Golondrinas”, requiere del desarrollo de brigadas de concientización interinstitucional encaminadas al conocimiento del proceso y de los principales requisitos para la legalización de tierras. Por otra parte, el adecuado mapeo de las necesidades actuales de la zona facilitaría la regularización de los asentamientos humanos por medio de las escrituras legalizadas y el derecho a una seguridad jurídica de los predios.
- ✓ El GAD Municipal de Cotacachi, MAG y el Registro de la Propiedad, deben simplificar los procesos socioadministrativos y de esta manera, eliminar el actual trámite burocrático de legalización de tierras y que incluso, determina costos elevados para la población. Las instituciones inmersas en los procesos de legalización deben implementar una ventanilla en la zona de “Las Golondrinas” con el objeto de que, los habitantes realicen sus procesos en un solo lugar y de esta manera, se evitarían estafas de tramitadores debido a la falta de conocimiento de los habitantes.
- ✓ Se sugiere a los asentamientos humanos de la zona de “Las Golondrinas” la participación en los procesos de legalización de tierras. De esta manera, se facilitaría el conocimiento de los beneficios y sanciones propios de las políticas, programas y proyectos que impulsa el Gobierno Nacional en pro de garantizar y mejorar las condiciones de vida de la gente. Se invita a las comunidades a cumplir con los parámetros que norma el GAD Municipal en busca del desarrollo y ordenamiento territorial.
- ✓ Es recomendable trabajar en la colaboración interinstitucional con los diferentes niveles de gobierno que son parte de los procesos socioadministrativos técnicos y operativos, promover alianzas gubernamentales y no gubernamentales juntamente con el sector privado donde los profesionales relacionados con la problemática ofrezcan asesoría técnica y legal a bajo costo. Adicionalmente, la generación de programas y/o proyectos de legalización de tierras motivarían el fortalecimiento interinstitucional de la entidad pública y de las capacidades académicas y

profesionales. En consecuencia, los tiempos y costos para el proceso de legalización bajarían considerablemente.

BIBLIOGRAFÍA

- Bárzola, Y., & Plúas. (2022). Reformas Constitucionales en Ecuador: Impacto y Perspectivas. *Rev. Científica Zambos*, 86-101. <https://revistaczambos.utelvtsd.edu.ec/index.php/home/article/view/23>
- Campaña, L., Prado, E., Chuico, J., & Rojas, E. (2024). Estudio legal del proyecto de ordenamiento y desarrollo territorial parroquial y su contribución a la comunidad de Valle Hermoso. *Rev. Dilemas Contemporáneos*, 45-55. <https://dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/4199>
- CIMEC. (2022). *cimec.es*. Métodos de Investigación: <https://www.cimec.es/metodo-investigacion/>
- CNC. (2019). *Consejo Nacional de competencias*. El proceso de descentralización en el Ecuador, logros y estrategia de consolidación María Caridad Vázquez Cuenca, septiembre de 2016. <https://slideplayer.es/slide/14422131/>
- Constitucion. (2008). *Asamblea Constituyente*. Constitucion de la Republica del Ecuador. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6716.pdf>
- COOTAD. (2010). *gob.ec*. Código Organico Territorial Autonomia Descentralizacion. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2021-01/Documento_Codigo-Org%C3%A1nico-Organizaci%C3%B3n-Territorial-Autonomia-Descentralizaci%C3%B3n.pdf
- COOTAD. (2019). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION*. Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010-Ultima modificación: 31-dic.-2019. <https://www.cpeccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>
- Cueva Cabrera, J. G. (2021). Los derechos del Buen Vivir frente a los asentamientos ilegales en el sector noroccidente de Quito, sector Cochapamba, año 2019-2020. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/9100>
- Del Castillo, J. (2022). *repositorio.puce.edu.ec*. Análisis del impacto de las políticas agrarias en el marco de la Soberanía Alimentaria durante el periodo 2006 - 2020 en el Ecuador. <https://repositorio.puce.edu.ec/items/29af94f7-1b48-4de9-9796-a61fbd2d6dfd>

- Díaz, T., Paredes, I., & De La Cruz, J. L. (2022). Metodología de la Investigación Científica. *Rev. Dialnet*, 15(04), 55-60. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8590695>
- FAO. (2025). Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. <https://www.fao.org/ecuador/>. Fao-en-Ecuador: <https://www.fao.org/ecuador/fao-en-ecuador/en/>
- GAD COTACACHI. (2024). *Cotacachi.gob.ec*. Gestión Administrativa. <https://cotacachi.gob.ec/>
- GAD GUAYAS. (2025). <https://gadguayas.gob.ec/>. PDOT: <https://gadguayas.gob.ec/>
- GAD IMBABURA. (2024). imbabura.gob.ec/index.php/actualizacion-pdot-etapas. PDOT. <https://www.imbabura.gob.ec/index.php/actualizacion-pdot-etapas>
- GADIPMC. (2017). *GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CAYAMBE (2020- 2030)*. <https://www.rpcayambe.gob.ec/site/wp-content/uploads/2021/05/PLAN-DE-DESARROLLO-Y-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL-DEL-CANTON%CC%81N-CAYAMBE-2020-2030.pdf>
- GADRGM. (2019). *Gad parroquial rural de Garcia Moreno*. <https://gadgarciamoreno.gob.ec/>
- Garzón, B., & Bravo, K. (2023). Implicaciones históricas y sociales de las protestas indígenas en el Ecuador. *Rev. Investigación y Desarrollo*, 31(01), 309-327. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-32612023000100309&script=sci_arttext
- Gómez, M. (2020). *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*. Brujas. <https://books.google.com.pe/books?id=9UDXPe4U7aMC&printsec=frontcover&hl=es#v=onepage&q&f=false>
- Illicachi, R. (2024). Gobiernos militares, reforma agraria y transformación del Estado ecuatoriano desde 1960 hasta el retorno a la democracia. *Rev. InveCom*, 04(02), 01-13. https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2739-00632024000200168
- Lara, D., Argothy, L., Martpinez, J., & Mejía, M. (2022). *Rev. Finanzas y Política Económica*, 04(01), 167-185. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S2248-60462022000100167&script=sci_arttext

- Lima, J., Morocho, G., & Pita, G. (2022). *dspace.espol.edu.ec*. Análisis de rentabilidad económica de la legalización de tierras en Ecuador durante el periodo 2010 hasta el 2020. <https://www.dspace.espol.edu.ec/handle/123456789/57491>
- López, D. (2024). *ru.iiec.unam.mx*. (UNAM, Editor). Beneficios de las políticas públicas de medio ambiente y ordenamiento territorial para las regiones urbanas mexicanas. <https://ru.iiec.unam.mx/6476/>
- MAG. (2025). MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANDERIA. *agricultura.gob.ec/*. Agroinnovación. <https://www.agricultura.gob.ec/>
- MVOT. (2024). Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. *gub.uy/*. Obtenido de ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/: <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/>
- ODS. (2023). *Objetivos de Desarrollo Sostenible- Naciones Unidas*. Objetivo11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. https://unstats.un.org/sdgs/report/2023/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2023_Spanish.pdf?_gl=1*7xsovc*_ga*NjEyNTk3NTUwLjE3NDgzMjQ2NTY.*_ga_TK9BQL5X7Z*czE3NDg1NzQzNzlkczIkZzEkdDE3NDg1NzUxODEkajMkbDAkaDA.
- Orozco, L., & Peña, S. (2024). *repositoriocdim.esap.edu.co*. Análisis de los Asentamientos Humanos Informales en la UPZ Ismael Perdomo de la localidad de Ciudad Bolívar. (2018-2023): <https://repositoriocdim.esap.edu.co/handle/20.500.14471/27857>
- Pagliaro. (2020). *bing.com*. Metodología de la Investigación. [+metodologia+de+la+investigacion%C3%B3n&form=ANNTH1&refig=5408e2ba fdf6443b9f0802ebdbd471a9Metodología de la Investigación](https://www.bing.com/search?q=metodologia+de+la+investigacion&form=ANNTH1&refig=5408e2ba fdf6443b9f0802ebdbd471a9Metodología de la Investigación)
- Pava, A. (2020). *repository.ucatolica.edu.co*. Acciones participativas. <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/7055fe51-e89a-4e55-96b1-cb352bc06b8e/content>
- PND. (2025). *Plan Nacional de Desarrollo*. Objetivos de desarrollo sostenible- Ecuador. <https://planificacion.presidencia.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2029-ecuador-no-se-detiene/>
- Quito Informa. (2024). *quitoinforma.gob.ec*. Actualizaciones del plan de uso y gestion del suelo en proceso de socializacion <https://www.quitoinforma.gob.ec/2024/03/01/actualizaciones-del-plan-de-uso-y->

- gestion-del-suelo-en-proceso-de-socializacion/#:~:text=1%20Un%20instrumento%20de%20planificaci%C3%B3n%20ordenaci%C3%B3n%20y%20gesti%C3%B3n,instrumentos%20de%20gesti%C3%B3n%20y
- Registro Oficial . (2008). *gob.ec/sites/*. Constitución del 2008. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2020-06/CONSTITUCION%202008.pdf>
- LOOTUGS. (2016). Registro Oficial 790. (2016). *gob.ec*. Ley organica ordenamiento territorial uso gestion suelo. <https://www.gob.ec/index.php/regulaciones/ley-organica-ordenamiento-territorial-uso-gestion-suelo>
- Romero, R., Tasayco, S., & Berrio, M. (2024). *idicap.com*. Método de investigación científica. Diseño de proyectos y elaboración de protocolos en las Ciencias Sociales. <https://idicap.com/ojs/index.php/editorialeip/article/view/285>
- Romo, G. (15 de Julio de 2024). *Revista Latinoamerica de ciencias sociales y humanoides*. La legalización de tierras, un derecho soslayado <https://latam.redilat.org/index.php/lt>
- Secretaria Nacional de Planificacion . (2025). *.planificacion.gob.ec*. Plan Nacional de Desarrollo Ecuador No Se Detiene 2025-2029. <https://planificacion.presidencia.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2029-ecuador-no-se-detiene/>
- Singaña, D. (2022). *Hablemos de concentración: La tierra* . Quito: IEE. https://www.researchgate.net/profile/David-Singana-Tapia/publication/368714579_Hablemos_de_concentracion_La_tierra_para_pocas_manos/links/63f6b5d10d98a97717ad658b/Hablemos-de-concentracion-La-tierra-para-pocas-manos.pdf
- SNP. (21 de Marzo de 2024). *Secretaría Nacional de Planificación > Noticias > Zona 9 – Matriz Quito*. 357 iniciativas aportan al cumplimiento de los ODS y la Agenda 2030 en Ecuador. <https://www.planificacion.gob.ec/357-iniciativas-aportan-al-cumplimiento-de-los-ods-y-la-agenda-2030-en-ecuador/>
- Vásquez, A., & Vélez, E. (2024). Participación Ciudadana en la construcción del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Ibarra durante el período 2023-2024: Enfoque desde la Gobernanza. *Rev. Científica Multidisciplinaria*, 08(15), 149-177. <https://www.editorialibkn.com/index.php/Yachasun/article/view/497>

Zamora, K., & Gauna, c. (2024). *riull.ull.es*. (U. L. Laguna, Editor). Planeación para el ordenamiento territorial en un destino turístico: Puerto Vallarta-Bahía de Banderas. <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/39849>

ANEXOS

Anexo A

Certificado del abstract por parte de idiomas

SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA DE TRADUCTOR

Ibarra 24 de junio del 2026.

Suscribo como traductor:

Yo **FANY MÉNDEZ VERGARA**, de nacionalidad mexicana, con domicilio en Calle Río Chota Casa 1 y Av. Nazacota Puento, ciudad de Ibarra, Provincia de Imbabura; Teléfono 0983765705; correo electrónico fany.mendez.v@gmail.com, hago constar y declaro:

Que los documentos adjuntos en la presente en las páginas 1, REFERIDO A **RESUMEN** de **Iveth Durán** ha sido traducido por mí del idioma español al idioma inglés en la foja 1. Ante todo, lo expuesto en el presente documento, en mi calidad de perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, con calificación **11335802 – RUC 1757898208001** (actividad de traductor), he realizado la traducción que agrego, cuyo contenido es verdadero, y no se ha ocultado ni alterado ningún tipo de información del documento original. Lo hago asumiendo la responsabilidad únicamente como traductor y, por tanto, solicito reconocimiento de mi firma y rúbrica de ésta; que está permitida y que es la misma que se agrega en cada foja traducida.

Una vez recibida la debida explicación de los efectos legales de este procedimiento **RECONOCIMIENTO DE FIRMA** y **FIRMA DE TRADUCTOR**, acepto y confirmé la veracidad de los datos expuestos en el documento y anexa su respectiva traducción, por lo que libero de toda responsabilidad a terceros.

Agrego documentación ya indicada y copia de mi DNI.

Atentamente,



FANY MÉNDEZ VERGARA
C.C. 1757898208



Anexo B

Validación de los instrumentos



UNIVERSIDAD POLITECNICA
ESTATAL DEL CARCHI



	1 Muy Poco	2 Poco	3 Regular	4 Aceptable	5 Muy aceptable		
CRITERIO DE VALIDEZ	PUNTUACIÓN					ARGUMENTO	OBSERVACIONES Y/O SUGERENCIAS
	1	2	3	4	5		
Validez de contenido					X		
Validez de criterio metodológico					X		
Validez de intención y objetividad de medición y/o observación					X		
Las preguntas responden a los objetivos de investigación					X		
Total parcial					20		
TOTAL	20						

PUNTUACIÓN

De 4 a 11: No Válida Reformular	<input type="checkbox"/>
De 12 a 14: No Válida Modificar	<input type="checkbox"/>
De 15 a 17: Válida mejorar	<input type="checkbox"/>
De 18 a 20: Válida Aplicar	<input checked="" type="checkbox"/>

Nombres y apellidos	Esteban Xavier Chillquinga Cevallos
Grado Académico	Cuarto Nivel



Esteban Xavier Chillquinga Cevallos
Nombres
CC:1003841820



UNIVERSIDAD POLITECNICA
ESTATAL DEL CARCHI



1 Muy Poco	2 Poco	3 Regular	4 Aceptable	5 Muy aceptable
------------	--------	-----------	-------------	-----------------

CRITERIO DE VALIDEZ	PUNTUACIÓN					ARGUMENTO	OBSERVACIONES Y/O SUGERENCIAS
	1	2	3	4	5		
Validez de contenido			x				
Validez de criterio metodológico				x			
Validez de intención y objetividad de medición y/o observación				x			
Las preguntas responden a los objetivos de investigación				x			
Total parcial				15			
TOTAL				15			

PUNTUACIÓN

De 4 a 11: No Válida Reformular	
De 12 a 14: No Válida Modificar	
De 15 a 17: Válida mejorar	x
De 18 a 20: Válida Aplicar	

Nombres y apellidos	Orlando Meneses Quelal
Grado Académico	PhD. Ciencia y Tecnología de la Producción Animal



Firmado digitalmente por:
 WASHINGTON ORLANDO
 MENESSES-QUELAL

 No. [Orlando Meneses-Quelal](#)
 CE [3301820](#)



**UNIVERSIDAD POLITECNICA
ESTATAL DEL CARCHI**



1 Muy Poco	2 Poco	3 Regular	4 Aceptable	5 Muy aceptable	
CRITERIO DE VALIDEZ					
PUNTUACIÓN					
	1	2	3	4	5
Validez de contenido			X		
Validez de criterio metodológico				X	
Validez de intención y objetividad de medición y/o observación				X	
Las preguntas responden a los objetivos de investigación				X	
Total parcial	19				
TOTAL	19				

PUNTUACIÓN

- De 4 a 11: No Válida Reformular
- De 12 a 14: No Válida Modificar
- De 15 a 17: Válida mejorar
- De 18 a 20: Válida Aplicar

Nombres y apellidos	Lennys Beatriz Berutti Suárez
Grado Académico	Magister

Firmado digitalmente por
 LENNYS BEATRIZ BERUTTI SUAREZ
 BERUTTI SUAREZ
 DN: cn=Lennys Beatriz Berutti Suárez,
 o=Lennys Beatriz Berutti Suárez,
 email=lennys.berutti@upec.edu.ec,
 c=EC

Nombres: Lennys Beatriz Berutti Suárez
 CC:1757289986

Anexo C

Formato de entrevista.



Proceso socio administrativo para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona de "Las Golondrinas" del cantón Cotacachi año 2023.



ENTREVISTA No.

OBJETIVO

A continuación, se presenta este instrumento metodológico (Entrevista) dirigido a los responsables de las principales Direcciones dentro del GAD de Santa Ana de Cotacachi, con el objetivo de recolectar información necesaria dentro del estudio denominado: "Procesos socio administrativos de legalización de tierras, para al desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón de Cotacachi, Prov. de Imbabura". La información obtenida será destinada a los fines académicos pertinentes dentro de la maestría de Desarrollo Local, mención: Planificación y Ordenamiento Territorial de la Universidad Politécnica Estatal del Carchi (UPEC).

Nombre del funcionario (a):

Cargo:

Fecha:

CUESTIONARIO

1. ¿El GAD de Santa Ana de Cotacachi dispone de un Plan Estratégico enfocado al desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura? **SI** **NO**

Argumente su respuesta.

.....

.....

.....

.....

2. ¿Existe vigente una asignación presupuestaria del GAD de Santa Ana de Cotacachi para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura? **SI** **NO**

Argumente su respuesta.

.....
.....
.....

3. ¿Se ha determinado por parte del GAD de Santa Ana de Cotacachi apoyo, capacitación a la comunidad, información por redes sociales, uso de página web, insitu, entre otros, sobre los procesos socio administrativos y requisitos necesarios para legalización de tierras que permita el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura?

SI **NO**

Argumente su respuesta.

.....
.....
.....
.....

4. ¿El GAD de Santa Ana de Cotacachi dispone de datos estadísticos de los predios regularizados aplicable al desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura?

SI **NO** **Argumente su respuesta.**

.....
.....
.....

5. ¿La toma de decisiones que efectúa el GAD de Santa Ana de Cotacachi sobre los procesos socio administrativos para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, Prov. de Imbabura, se respalda en el correspondiente análisis de datos nativos del mencionado sector? **SI** **NO** **Argumente su respuesta.**

.....
.....
.....

6. ¿Cuál es la gestión que efectúa el GAD de Santa Ana de Cotacachi sobre los procesos socio administrativos de legalización de tierras para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona Las Golondrinas, Cantón Cotacachi, ¿Prov. de Imbabura? **SI** **NO** **Argumente su respuesta.**

.....
.....
.....
.....
.....

7. ¿Dentro de la gestión del GAD de Santa Ana de Cotacachi, se efectúa una evaluación periódica del desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en temas de: normativas vigentes para los procesos socio administrativos que permitan legalizar sus predios? **SI** **NO** **Argumente su respuesta.**

.....
.....
.....

8. ¿Dentro de la gestión del GAD de Santa Ana de Cotacachi, conoce de las acciones sociales o jurídicas que ha realizado el asentamiento humano de la zona las Golondrinas que no poseen escritura legalmente registrada en el cantón Cotacachi?

SI **NO** **Argumente su respuesta.**

.....
.....
.....

9. ¿La gestión del GAD de Santa Ana de Cotacachi, dispone de algún tipo de seguimiento a los procesos socio administrativos para desarrollo de los asentamientos humanos del Sector de Las Golondrinas (legalización de tierras)?

SI **NO** **Argumente su respuesta.**

.....
.....
.....
.....

¡! GRACIAS POR SU PARTICIPACIÓN¡!

Anexo D
Formato de encuesta



Proceso socio administrativo para el desarrollo y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la zona de “Las Golondrinas” del cantón Cotacachi año 2023.



ENCUESTA AL ASENTAMIENTO HUMANO DE LA ZONA “LAS GOLONDRINAS”, CANTÓN COTACACHI.

OBJETIVO: determinar el diagnóstico y las características del asentamiento humano ubicado en la zona “Las Golondrina” y los procesos socio administrativos del cantón Cotacachi de la provincia de Imbabura.

Datos generales

Género: Estado civil: Nacionalidad:

Edad:

Nivel de educación/ instrucción: Zona residencial/ Barrio:

.....

Marque con una X

Sobre el hábitat y vivienda (jurídico)

1. ¿De qué forma, se ha desarrollado la posesión de los lotes que son parte de su asentamiento?

Donación... Pago(compra/venta) Trafico de tierras...

Herencia... ¿Otro, cuál?...

2. En el asentamiento que ocupa Ud. ¿con cuántos familiares vive?

De 1 a 2... De 3 a 4... De 4 a 5... Mas de 5...

3. ¿Dispone Ud. de algún documento relacionado al espacio que ocupa en el asentamiento?

Escritura... Contrato de compra... Ninguno... Otro, ¿cuál?

.....

4. ¿Conoce Ud. cuáles son los procesos socio administrativos para iniciar el proceso de legalización de escrituras, en el GAD municipal de Cotacachi?

Si..... No..... ¿Porqué?

.....

¿Si la respuesta es afirmativa describa cuáles?

.....
.....
.....

5. ¿Cuáles son las dificultades que han hecho que no pueda legalizar sus escrituras?

Desconocimiento de los procesos..... Falta de dinero..... Falta de tiempo
Falta de cumplimiento de requisitos Otro, ¿Cuál?

6. ¿Cuáles son las principales dificultades que se le presentan al no tener un documento legal (escritura) de su predio?

Acceso a programas de interés social..... Acceso a créditos..... Acceso a proyectos/ programas productivos..... Vivienda.....
Otro, ¿cuál?.....

7. ¿Qué uso del suelo se desarrolla al asentamiento que Ud. ocupa?

Vivienda.... Sembríos... Crianza de animales... Comercial...
Otro, ¿cuál?

8. ¿Como considera usted el acompañamiento del Gad municipal en los procesos socio administrativos para la legalización de tierras de la zona las Golondrinas?

Muy bueno.... Bueno Regular..... Malo

9. ¿Cómo considera usted el tiempo que se demora el Gad municipal para la legalización de tierras?

Muy bueno.... Bueno Regular..... Malo

10. ¿Considera usted que es importante implementar estrategias que permitan mejorar las políticas del Gad municipal en los procesos socio administrativos de legalización de tierras?

Totalmente de acuerdo..... De acuerdo.... Indiferente.....
Desacuerdo.....

11. ¿Qué alternativas considera usted que se debe implementar para mejorar los proceso socio administrativos de legalización de tierras?

12. ¿Considera que el Gad municipal y demás instituciones del Estado deben capacitar a la ciudadanía sobre los procesos socio administrativos de legalización de tierras?

Si No ¿Porqué?

.....

Sobre el hábitat del asentamiento humano:

13. ¿Cómo Ud. considera el hábitat del asentamiento que forma parte?

Excelente... Bueno... Regular... Malo...

14. ¿Los moradores que son parte del asentamiento donde Ud. vive, se permiten realizar aportes económicos para mejorar el medio en el que habitan?

Siempre... Casi siempre... A veces... Nunca...

15. ¿La vía principal del asentamiento donde Ud. vive se caracteriza por ser?

Pavimentada... Empedrada... Adoquinada... Lastrada... Tierra

...

16. ¿Las vías secundarias que son parte del asentamiento de su vivienda son?

Pavimentadas... Empedrados... Adoquinados... Lastradas...

tierra...

17. ¿Cuál es la calificación que Ud. establece a la Señalización Vial de su asentamiento?

Excelente... Bueno... Regular... Malo...

18. En su opinión, ¿qué criterio se debe tomar en cuenta para el ordenamiento de los asentamientos humanos de su sector?

Normativo... Estudio Legal- Jurídico... Estudio técnico... Otro,

¿cuál?

19. ¿El asentamiento en el que Ud. habita se caracteriza por ser?

Consolidado... En proceso de consolidación... Disperso...

Otro, ¿cuál?

20. ¿El asentamiento que Ud. ocupa ha sido víctima de desastres naturales como, por ejemplo, derrumbes, desborde de ríos, entre otros?

Siempre... Casi siempre... A veces... Nunca...

21. En su opinión, ¿qué tipo de dificultades se presentan al ser parte de un asentamiento?

Transporte ... Recolección de basura... Segregación socio
económica...

Áreas de recreación... Falta de Centros de Salud... Otro, ¿cuál?...

22. ¿Qué tiempo ha transcurrido siendo parte de su asentamiento?

6 meses... 12 meses... Entre 1 y 2 años... Mas de 2 años...

23. Dentro de su asentamiento ¿de los servicios básicos que se detallan cual considera que se debe implementar en la zona para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes?

Agua potable... Energía eléctrica... Alcantarillado...

Recolección de basura... Otro... ¿Cuál? -----

24. ¿El proceso de recolección de basura en su asentamiento se realiza mediante?

Recolector de basura... Fosas... Quema de desechos...

Otro, ¿cuál?...

25. ¿El mayor problema espacial que enfrenta su asentamiento es?

Marginalidad... Movilidad... Inseguridad...

Contaminación ambiental...

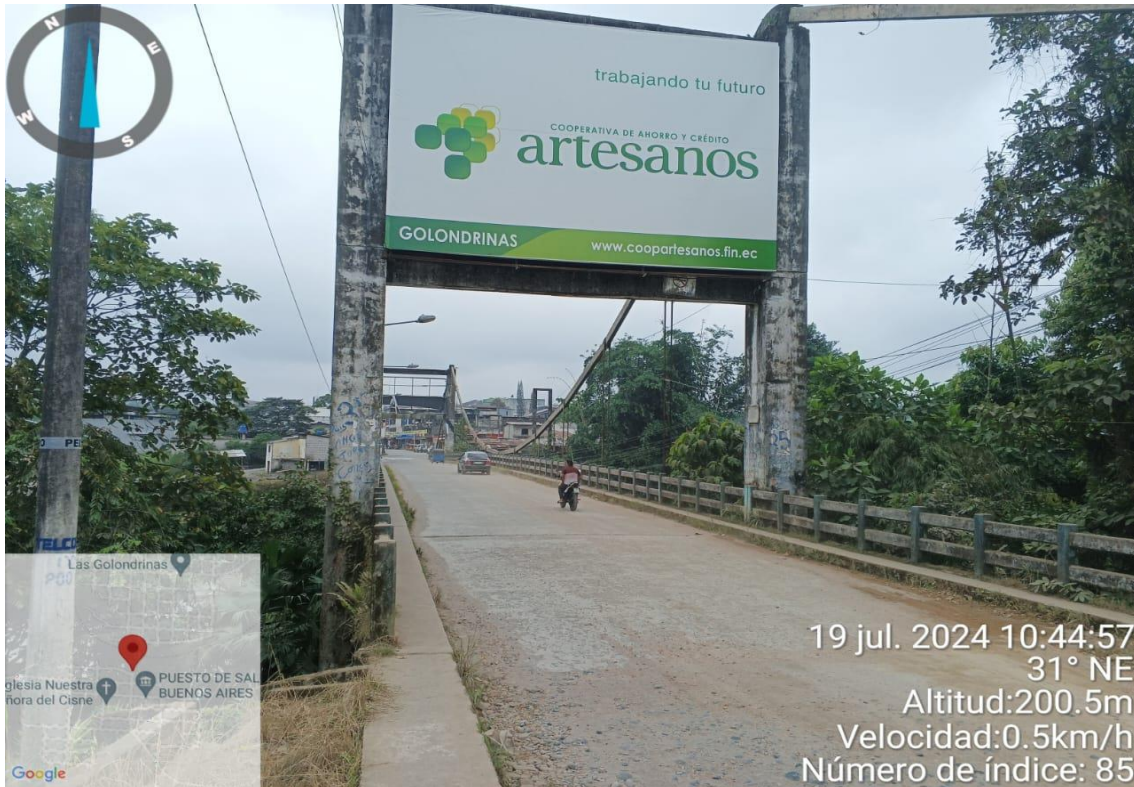
Salud... Otro, ¿cuál?...

¡! GRACIAS POR SU PARTICIPACIÓN¡!

Anexo E

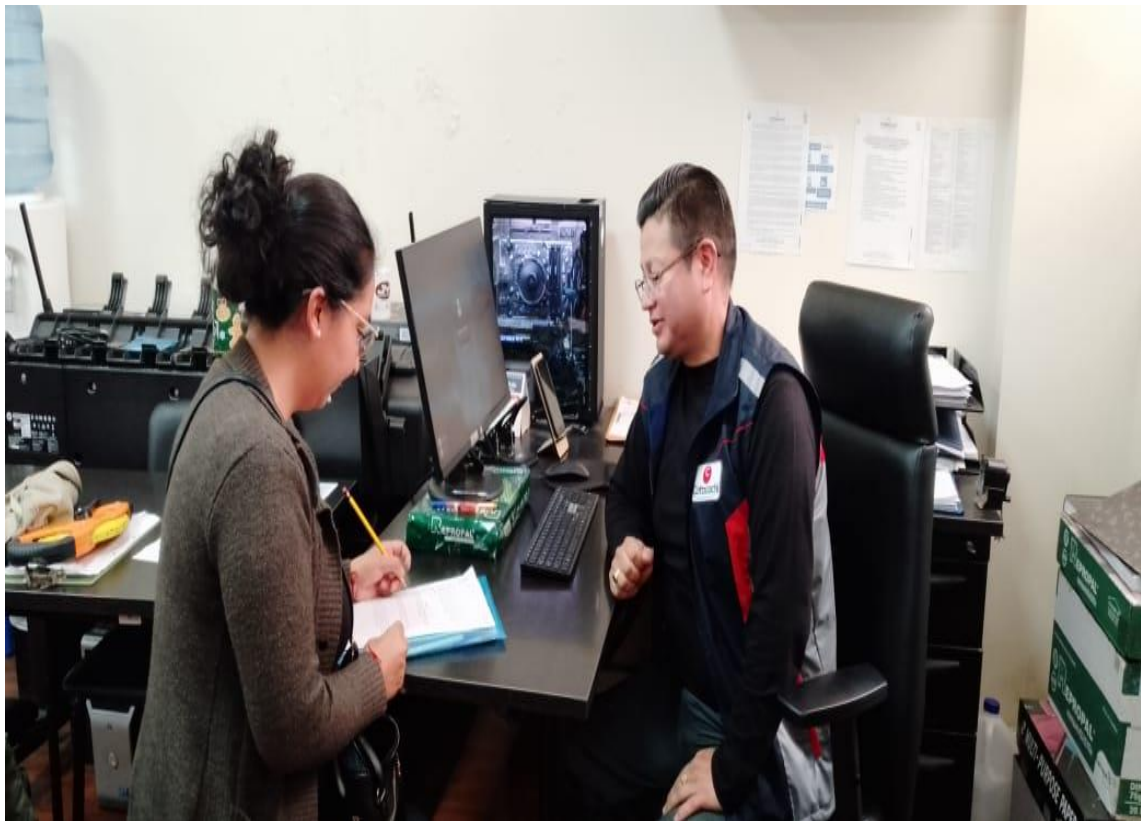
Evidencias fotográficas.







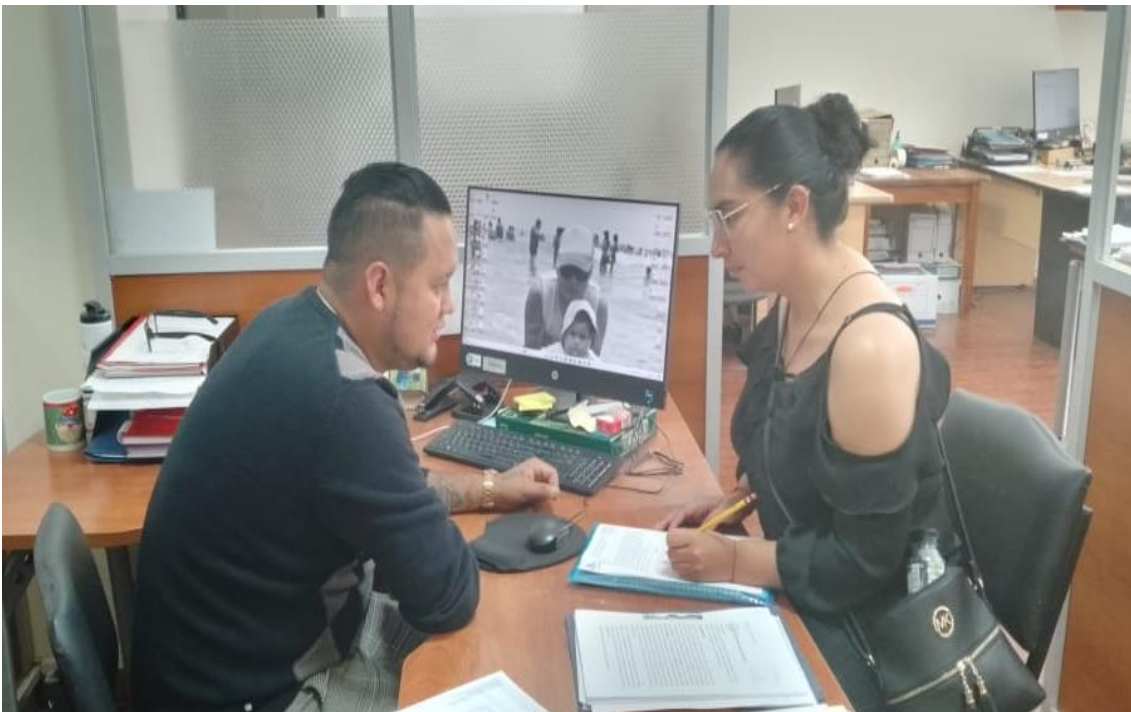
Entrevista a (Katherine Olmedo) Especialista de Avaluos y Catastros del GAD Municipal de Cotacachi.



Entrevista a (Esp. Vinicio Soto) jefe subrogante de Avaluos y Catastros del GAD Municipal de Cotacachi.



Entrevista a (Arq. Daniela Valenxuela) Directora subrogante de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y jefa de Control Urbano y Rural del GAD Municipal de Cotacachi.



Entrevista a Abg. jefe de la Unidad de Legalización de Tierras del GAD Municipal de Cotacachi.



Aplicación de encuesta.