



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA

INSTITUTO DE POSTGRADO

**PROGRAMA DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA**

**COMPONENTE PRÁCTICO DE EXAMEN COMPLEXIVO
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE MAGÍSTER EN
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

TÍTULO:

**EL TRÁFICO DE TIERRAS Y EL CATASTRO DE
ASENTAMIENTOS IRREGULARES. CASO DE ESTUDIO:
GADM DEL CANTÓN LA LIBERTAD.**

AUTORA:

LCDA. KARLA KAREN MACÍAS OBANDO

TUTOR:

ABG. ARTURO GUILLERMO CLERY AGUIRRE, PhD

LCDO. LIBERTAD – ECUADOR

MAYO 2022

AUTORÍA DEL TRABAJO

El presente caso de estudio constituye un requisito previo a la obtención del título de Magíster en Administración Pública, Instituto de Postgrado, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

Yo, **KARLA KAREN MACÍAS OBANDO** con cédula de identidad número **2400097040** declaro que la investigación es absolutamente original, auténtica y los resultados y conclusiones a los que he llegado son de mi absoluta responsabilidad; el patrimonio intelectual del mismo pertenece a la Universidad Estatal Península de Santa Elena.



.....
Karla Karen Macías Obando

APROBACIÓN DEL PROFESOR TUTOR

En mi calidad de Profesor Tutor del Componente Práctico de Examen Complexivo, titulado, “**El tráfico de tierras y el catastro de asentamientos irregulares. Caso de estudio: GADM del cantón La Libertad**”, elaborado por la señora **Karla Karen Macías Obando**, del Programa de Maestría en Administración Pública, Instituto de Postgrado, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Magíster en Administración Pública, con la modalidad de Examen Complexivo, me permito declarar que luego de haber dirigido científicamente y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo práctico, éste cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

Atentamente,



Abg. Arturo Guillermo Clery Aguirre. PhD.

PROFESOR TUTOR

DEDICATORIA

A mis padres, por el apoyo moral brindado durante mi proceso de formación y comprensión que me han brindado.

A mi hija Bárbara, por ser mi pilar fundamente para seguirme esforzando académicamente cada día.

Al GADM del cantón La Libertad, por haber tenido la predisposición de colaborar en la elaboración del presente trabajo.

Karla Karen Macías Obando

AGRADECIMIENTO

A Dios, el Todopoderoso por brindarme la oportunidad de cumplir esta meta tan importante para mi formación académica de cuarto nivel.

A la Universidad Estatal Península de Santa Elena, que a través de los docentes altamente preparados nos han formado como profesionales competitivos.

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Libertad, especialmente a los departamentos de planificación, catastro y riesgo por la apertura en la realización del presente estudio de caso.

A mi familia, quienes me han apoyado durante este proceso de formación.

Karla Karen Macías Obando

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN



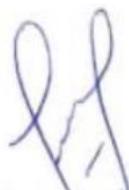
QF. Rolando Calero Mendoza, PhD.

DIRECTOR DE POSTGRADO



Abg. Arturo Clery Aguirre PhD

DOCENTE TUTOR



Ing. Jairo Cedeño Pinoargote, PhD.

DOCENTE ESPECIALISTA



Ing. Hugo Álvarez. MSc.

COORDINADOR MAP.



Abg. Víctor Coronel Ortiz, Mgt

SECRETARIO GENERAL

ÍNDICE GENERAL

AUTORÍA DEL TRABAJO	II
APROBACIÓN DEL PROFESOR TUTOR.....	III
DEDICATORIA.....	IV
AGRADECIMIENTO	V
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN	VI
ÍNDICE GENERAL	1
ÍNDICE DE TABLAS.....	3
TABLA DE ILUSTRACIONES	3
ÍNDICE DE ANEXOS	3
RESUMEN.....	4
ABSTRACT	5
1. ANTECEDENTES.....	6
1.1 Introducción	6
1.2 Definición del problema	7
1.3 Justificación	8
1.4 Objetivos de la Investigación.....	9
1.4.1 Objetivo General.....	9
1.4.2 Objetivos específicos	9
1.4.3 Idea a defender.....	9
2. DESARROLLO	10
2.1 Marco conceptual.....	10
2.1.1 Variable independiente: Tráficos de tierras.....	10
2.1.1.1 Ordenamiento territorial	10

2.1.1.2	Ordenanza municipal.....	11
2.1.2	Variable dependiente: Catastro municipal.....	11
2.1.2.1	Bienes inmuebles.....	12
2.1.2.2	Resoluciones administrativas.....	12
2.2	Marco metodológico.....	13
2.3	Análisis y discusión de resultados.....	15
3.	ESTUDIO DE CASO.....	20
3.1	Análisis de caso.....	20
3.1.1	Objetivo.....	21
3.1.2	Pronóstico.....	21
3.1.3	Introducción.....	22
3.1.4	Desarrollo.....	23
3.1.5	Conclusiones.....	26
3.1.6	Recomendaciones.....	26
4.	Cierre.....	27
4.1	Conclusiones.....	27
4.2	Recomendaciones.....	27
4.3	Referencias.....	28
4.4	Anexos.....	31

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tipo de predios del cantón La Libertad.....	16
Tabla 2: Zona catastral del cantón La Libertad	17
Tabla 3: Plan de acción para los asentamientos irregulares	25
Tabla 4: Matriz de Operacionalización	34

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Procedencia de luz eléctrica del cantón La Libertad.	15
Ilustración 2: Vías asfaltadas, adoquinadas y lastradas del cantón La Libertad.....	16
Ilustración 3: Estado catastral del cantón La Libertad	17
Ilustración 4: Manzanas 34 – 35 - 36 – 37 del sector Las Minas	33
Ilustración 5: Manzanas 026 del sector Las Minas.....	33
Ilustración 6: Sector 9 de Octubre	33

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexos 1: Modelo de ficha de observación a barrios.....	31
Anexos 2: Modelo de entrevista a funcionarios del GADM La Libertad.....	32



**EL TRÁFICO DE TIERRAS Y EL CATASTRO DE ASENTAMIENTOS
IRREGULARES. CASO DE ESTUDIO: GADM DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

Autora: Lcda. Karla Karen Macías Obando

Tutor: Abg. Arturo Guillermo Clery Aguirre. PhD.

RESUMEN:

El presente caso de estudio se enfoca en analizar la incidencia del tráfico de tierra en los asentamientos irregulares del GADM, cantón La Libertad durante los periodos 2018 - 2021 permitiendo diagnosticar el nivel de cumplimiento de las ordenanzas municipales por parte de las autoridades seccionales hacia los ciudadanos libertenses. De tal forma el objetivo general es analizar el tráfico de tierras mediante un diagnóstico situacional que determine el catastro de asentamientos irregulares en el GADM del cantón La Libertad, periodo 2018 – 2021. La metodología utilizada permitió a través de la aplicación de entrevista a expertos y encuestas incentivar al ciudadano de optar por la legalización. Los resultados obtenidos afirman que las políticas actuales no están siendo manejadas adecuadamente por lo que se sugiere la aplicación de un plan de mejora en la legalización de los terrenos irregulares en el cantón La Libertad.

Palabras claves: tráfico de tierras, asentamientos irregulares, normativas, ordenanzas.



**LAND TRAFFICKING AND THE CADASTRE OF IRREGULAR
SETTLEMENTS. CASE STUDY: GADM OF CANTON LA LIBERTAD**

Author: Ms. Karla Karen Macías Obando

Tutor: Abg. Arturo Guillermo Clery Aguirre. PhD

ABSTRACT:

This case study focuses on analyzing the incidence of land trafficking in irregular settlements in the GADM, canton La Libertad during the periods 2018 - 2021 allowing to diagnose the level of compliance with municipal ordinances by the sectional authorities towards the citizens of La Libertad. Thus, the general objective is to analyze land trafficking through a situational diagnosis that determines the cadastre of irregular settlements in the GADM of La Libertad canton, period 2018 - 2021. The methodology used allowed through the application of interviews with experts and surveys to encourage citizens to opt for legalization. The results obtained affirm that the current policies are not being adequately managed, so it is suggested the implementation of an improvement plan in the legalization of irregular land in the canton of La Libertad.

Keywords: land trafficking, irregular settlements, regulations, ordinances.

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

El presente caso de estudio tuvo como finalidad determinar la incidencia que tiene el tráfico de tierras del cantón La Libertad en el catastro de los asentamientos irregulares a través del desarrollo de una investigación científica y la posterior elaboración de un plan de mejora para legalización de los terrenos municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad.

En la actualidad para la legalización de un solar municipal en el GADM La Libertad el ciudadano debe realizar una solicitud en el departamento de terrenos, además de cumplir lo que estipula un contrato y la ordenanza municipal para adquirir la escritura pública que posteriormente debe estar inscrita en el registro de la propiedad y catastro municipal.

En el cantón La Libertad perteneciente a la provincia de Santa Elena el departamento de catastro es el encargado de la descripción de los bienes inmuebles para garantizar el espacio geográfico a través de la legalización, renovación de arriendo de terrenos, compra – venta, transferencias de dominio entre los más comunes, aunque también se encuentran las hipotecas, fraccionamiento y unificación de predios.

El catastro de terrenos en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad durante el último año ha tenido una gran demanda por parte de la ciudadanía debido a las resoluciones administrativas que adopta el consejo a través de la posesión efectiva, contratos, renovación de arrendamientos o la compra venta de solares municipales de barrios con viviendas de caña (2016) e inexistencia de servicios básicos.

El presente trabajo se encuentra delimitado en la primera parte por la introducción, planteamiento del problema, justificación, objetivos, idea a defender, la segunda de un marco conceptual, metodológico de las variables de investigación que finalmente se detallan la propuesta de una estructura para un procedimiento oportuno en el catastro de los asentamientos irregulares en el cantón La Libertad de la provincia de Santa Elena.

1.2 Definición del problema

Según Villalobos López (2022) los asentamientos irregulares a nivel mundial continúan ocasionando controversias sociales, que se dan a partir de una rápida urbanización en las zonas habitadas, públicas o privadas por lo que el catastro y avalúos de las propiedades no son reconocidas por los gobiernos seccionales.

El municipio a través del departamento de Uso de Suelos determina la factibilidad de ser usado un terreno mediante el desarrollo de una actividad dentro de zonas del cantón La Libertad (2015), las mismas que clasifica así: zonas centrales, residenciales (1-2), equipamiento urbano, mixta residencial, especial protegida (1-2) y zona industrial.

Es por esto que el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD (2021, pág. 151) en su artículo 596 establece que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

En base a lo anterior, la propuesta del presente caso de estudio se desarrolla en la provincia de Santa Elena, específicamente en el cantón La Libertad donde actualmente existen un alto índice de asentamientos irregulares, según explica el departamento de Catastro y avalúos en el 2018 y la gestión realizada por la municipalidad para el oportuno catastro, los efectos que tienen estas acciones para el municipio y la ciudadanía que hace lo posible para disponer de una propiedad legal.

Por tal razón, se realiza la formulación del problema en el presente trabajo de investigación: ¿De qué manera afecta el tráfico de tierras al catastro de los asentamientos irregulares en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad de la provincia de Santa Elena?

1.3 Justificación

La justificación teórica del caso de estudio está fundamentada en los criterios de investigaciones sobre la influencia que tienen los gobiernos seccionales en aprobar el catastro y avalúo en los asentamientos irregulares que servirán de base en el desarrollo de un plan de mejora para legalización de los terrenos municipales en el cantón La Libertad.

Es por esto que en el cantón La Libertad mediante ordenanzas municipales y sus departamentos gestionan la viabilidad de legalizar los terrenos con la colaboración de mecanismos de comunicación y recursos para incentivar a la ciudadanía en regularizar asentamientos previamente fiscalizados por la autoridad competente, pero que no han tenido la acogida esperada por los gobiernos de turno.

A través de las ordenanzas municipales se ha identificado la legalidad de los terrenos por lo que el departamento de Justicia y Vigilancia o la Dirección de planificación y gestión de riesgos son los encargados de reconocer un asentamiento irregular, aquel que no se encuentra en los predios dentro del catastro o no se ha realizado la creación de las manzanas por lo que no dispone de una contextura legal que posteriormente debe ser regularizada por las autoridades competentes.

De acuerdo con la investigación realizada la eficacia en la legalización o el nivel de tenencia según el INEC (2010) el 41.30% disponen de una vivienda propia y totalmente pagada; con los terrenos en el cantón La Libertad se efectúa en su mayoría por la posesión efectiva, determinado como el proceso de derecho hereditario que sucede por el efecto que el familiar o dueño del terreno fallezca a pesar de no disponer de garantías de legalidad.

Por lo tanto, el presente caso de estudio se enfocará en identificar las causas y consecuencias del tráfico de tierras en asentamientos irregulares del cantón La Libertad, de cómo esto influye en el índice de catastro y avalúo anual, para de esta forma diseñar un plan que incentive a la ciudadanía en regularizar sus propiedades con la colaboración de estrategias que permita mejorar los ingresos de la municipalidad.

1.4 Objetivos de la Investigación

1.4.1 Objetivo General

De acuerdo con la problemática establecida, se define el objetivo general del caso de estudio: Analizar el tráfico de tierras mediante un diagnóstico situacional que determine el catastro de asentamientos irregulares en el GADM del cantón La Libertad.

1.4.2 Objetivos específicos

Los objetivos específicos de la investigación realizada son las siguientes:

1. Diagnosticar la situación actual catastral y el nivel de tenencia de los terrenos que determina el ordenamiento territorial del cantón La Libertad.
2. Determinar el número de casos presentados a las autoridades municipales con expertos sobre el tráfico de tierras en el cantón La Libertad.
3. Elaborar un plan de mejora que permite legalización de los asentamientos irregulares del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad.

1.4.3 Idea a defender

- El tráfico de tierras afecta significativamente al catastro de asentamientos irregulares en el GADM del cantón La Libertad, periodo 2018 - 2021.

2. DESARROLLO

2.1 Marco conceptual

2.1.1 Variable independiente: Tráficos de tierras

De acuerdo con el Código Orgánico Integral Penal (2014) la ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras en el artículo 201 manifiesta que:

La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años. (pág. 33)

Mientras que la Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales (2016) en su artículo 118 sobre las invasiones indica que se constituye como el acto arbitrario de apoderamiento o toma de tierras con o sin fuerza, violencia o clandestinidad o por la vía de hecho, de un predio rural en contra de la voluntad de su dueño, poseedor o administrador. La acción administrativa para hacer efectiva la defensa de la propiedad agraria no distingue la forma de propiedad, modo por el que se la adquirió o el destino de la misma (pág. 38).

2.1.1.1 Ordenamiento territorial

La investigación de Gudiño (2015) especifica que el ordenamiento territorial forma parte de una planificación multiescalar, relacional, multidimensional, holística y sistémica para abordar una acción distinta entre instituciones competentes en un territorio. Es por esto que, es necesario la gestión de estrategias que permitan un cambio socioeconómico de las fuerzas políticas para la gobernanza de una nación. Es una función pública en la que las ciudades del país organizan sus territorios nacionales y regionales, un mecanismo para el enfrentamiento de problemas para la correcta funcionalidad de los territorios, mejores niveles de la calidad de vida humana y sostenibilidad ambiental.

2.1.1.2 Ordenanza municipal

En Ecuador, se conoce como ordenanza municipal a toda normativa creada y emitida por el Concejo Municipal de un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, y que está relacionada a temas de interés general para la población, cuya aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio para los ciudadanos de un cantón.

Las ordenanzas municipales son dictadas por la máxima autoridad del cantón y aprobadas por los miembros del Concejo Municipal sujetándose a lo que disponen las leyes y el marco jurídico vigente. Guía OSC (2018, pág. 1)

Es por esto que la ordenanza municipal es un procedimiento emitido por los cabildos locales con la finalidad de normar temas de interés a la población en general y de énfasis obligatorio para la ciudadanía.

Una Ordenanza municipal es fuente del Derecho Administrativo porque organiza y regula los servicios que la alcaldía provee los habitantes y estantes de la sección de provincia. Una Ordenanza municipal es una norma general sancionada el Concejo Municipal para el gobierno de su respectiva sección de provincia en sus modalidades de carácter General (Ordenanza Municipal) y de carácter específico (Resolución Municipal). Las Resoluciones son notas de gestión administrativa. Morales Calva (2017, pág. 20)

2.1.2 Variable dependiente: Catastro municipal

De acuerdo con Erba (2017) el catastro municipal participa en prácticamente todas las intervenciones urbanas que derivan de acciones administrativas del Estado o de emprendimientos de un ciudadano o de un pequeño grupo que se producen en las ciudades y su nivel de involucramiento depende de la escala de cada uno de ellos (pág. 17). La finalidad del catastro municipal es poder brindar información importante al ciudadano al momento de la recaudación de impuestos, se actualiza las unidades prediales que ayudan a calcular la valoración de mencionadas recaudaciones que finalmente se convierten en un financiamiento de los gobiernos específicos.

2.1.2.1 Bienes inmuebles

El Código Civil (2017), en su artículo 586 especifica que los inmuebles son “fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren” (pág. 42). Se consideran bienes inmuebles urbanos y rurales, los que se encuentran dentro la circunscripción territorial del cantón, y de conformidad a la ordenanza creada para el efecto.

De acuerdo con Arrieta Torres (2018) “una zona homogénea es un conjunto de bienes inmuebles en una misma zona de desarrollo residencial, industrial, agrícola, pecuario o forestal” (pág. 14). De tal manera que la valoración de los procesos en las tendencias del mercado inmobiliario es diferente de acuerdo a las áreas establecidas.

2.1.2.2 Resoluciones administrativas

El artículo 260 del Código Orgánico Administrativo (2017), manifiesta que:

El acto administrativo que resuelve el procedimiento sancionador, además de cumplir los requisitos previstos en este Código, incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia. (pág. 52)

En contraparte, Pérez Ortiz (2013) indica que “los actos administrativos dictados con base en la ley que ha sido declarada nulos, pierden su eficacia por regla general, al carecer de fundamento de derecho; por vía de excepción, cuando existan situaciones jurídicas concretas” (pág. 10). Debido a que si no se notifica con antelación pierde vigencia, validez y eficacia por lo que se debe mantener una estructura funcional.

2.2 Marco metodológico

La investigación realizada se ha desarrollado en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad a través de la aplicación de fichas de observación, entrevistas a expertos del cantón libértense permitiendo ejecutar la viabilidad del plan de mejora en la legalización de los terrenos irregulares. El desarrollo de la investigación realizada fue descriptivo con idea a defender, que consistió de determinar la aplicación de un plan de mejora para la legalización de terrenos irregulares en el cantón La Libertad.

La investigación exploratoria, permitió el acercamiento con el problema en estudio, mediante un análisis de la modalidad de trabajo en el tráfico de tierras, riesgos, características del nivel catastral del cantón La Libertad en los asentamientos irregulares para poder incentivar a la ciudadanía en legalizar sus propiedades sin la intervención de intermediarios y con la colaboración de la municipalidad.

La investigación descriptiva permitió un análisis de las variables de investigación: tráfico de tierras y catastro municipal, que consecutivamente llevaron a la interpretación de los resultados obtenidos. La observación, guía de entrevista y encuestas aprobaron el conocimiento sobre el comportamiento de los traficantes de tierra y su incidencia en el nivel catastral del cantón La Libertad, además se estableció un plan de mejora para la legalización de los terrenos irregulares. Además, que la investigación bibliográfica ha sido importante para el análisis de teorías a través de libros, artículos científicos con la finalidad de obtener información explícita de las variables de investigación: tráfico de tierra y catastro municipal.

Los métodos aplicados fueron: inductivo y deductivo. La aplicación del método inductivo es muy frecuente en las investigaciones, en situaciones particulares, es por eso que mediante la técnica de observación se ha recolectado información que permitió obtener la conclusión de resultados precisos y de utilidad para el estudio.

El método deductivo fue utilizado debido a que en él se necesita la idea a defender lógica entre varias características para llegar a conclusiones explícitas y resultados relevantes de la presente investigación, se analizó al conjunto de elementos que permiten la incidencia del tráfico de tierras y el aumento o disminución del catastro y urbanización en el cantón La Libertad de la provincia de Santa Elena.

La población del cantón La Libertad de acuerdo con las proyecciones del INEC (2020) es de 117.767 habitantes y cada vez son más ciudadanos que incurren en la adquisición de terrenos irregulares para tener un sitio donde vivir, por ello la población a la que estuvo dirigida la presente investigación corresponde al del cantón La Libertad, funcionarios y autoridades del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad, los mismos que son identificados como los sujetos de la investigación.

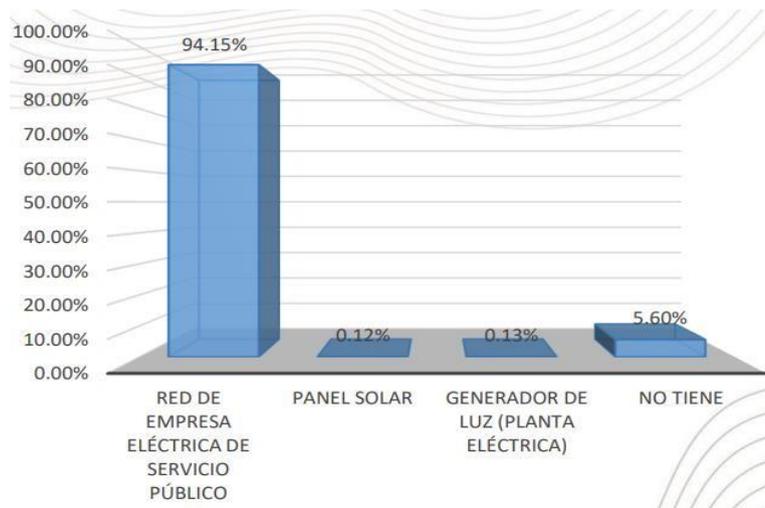
La población para la entrevista fue: Jefe de Catastro y avalúo, Uso y suelos, Terrenos y de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad, mientras que para la observación fueron los 106 barrios del cantón La Libertad que permitiera conocer la situación actual en la que habitan los ciudadanos.

Entre las técnicas utilizadas están la aplicación de una ficha de observación semiestructurada a los sectores barriales del cantón La Libertad considerados como zonas vulnerables entre los que destacan los asentamientos irregulares y la guía de entrevista a los jefes departamentales del GADM de la Libertad con la finalidad de conocer la estructura normativa base para otorgar catastro de los terrenos del cantón.

2.3 Análisis y discusión de resultados

Se ha realizado a través de una ficha de observación semiestructurada diagnóstico de la situación actual de los ciudadanos en el cantón La Libertad y el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019), en lo que se puede determinar que las condiciones de vivienda más frecuente están construidas a base de ladrillo o bloque, seguida de madera y que en el caso de los asentamientos irregulares predominan las de caña, en condiciones socioeconómicas bajas. En cuanto al acceso a los servicios básicos en el cantón La Libertad, de energía eléctrica disponen el 94.40% de la población, entre los sectores que no tienen se debe a que no se encuentran legalizados.

Ilustración 1: Procedencia de luz eléctrica del cantón La Libertad.



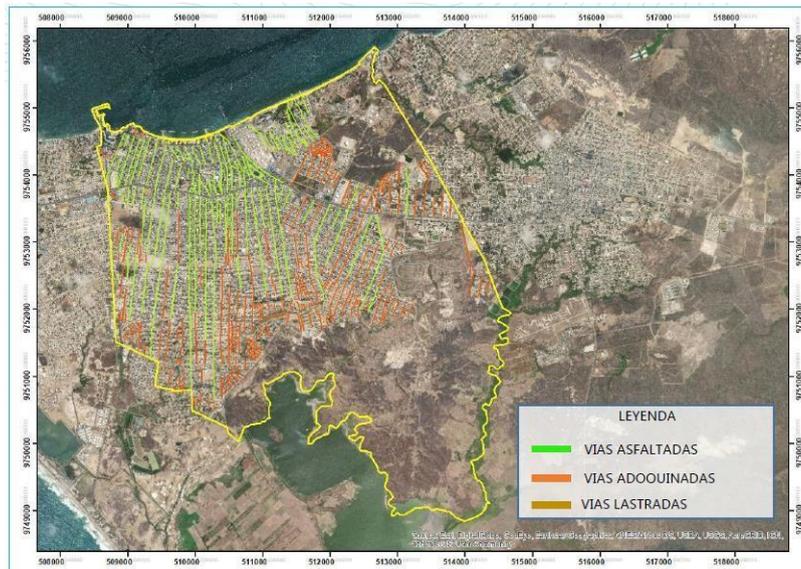
Fuente: (Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, 2019)

Elaborado por: Equipo técnico GAD Municipal

Mientras que en el servicio de agua potable el 95% de la población mantiene una red pública para abastecerse, con servicio de alcantarillado sanitario; en relación al uso del teléfono celular en el (2020) estuvo el 91.01% y el de telefonía fija en un 35.57%, de estos el 70.72% de los hogares ecuatorianos mantienen acceso a internet a nivel nacional de acuerdo con los datos de la encuesta multipropósito de hogares.

Respecto a las condiciones de los barrios del cantón La Libertad se puede indicar que en un 85% mantienen vías asfaltadas, adoquinadas y lastradas, tal como se muestra la siguiente ilustración:

Ilustración 2: Vías asfaltadas, adoquinadas y lastradas del cantón La Libertad



Fuente: (Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, 2019)
Elaborado por: Equipo técnico GAD Municipal

Entre la investigación se pudo observar que por cada vivienda de clase media baja en promedio viven de 6 a 8 personas, ubicados en zonas industriales donde el mejoramiento de las condiciones de vida no es una prioridad para el cantón La Libertad por el tema de la legalidad en los terrenos, debido a que solo el 59.16% de la tenencia de viviendas son propias en el cantón, en un 28.84% son arrendadas y el 12% son todavía terrenos municipales

Tabla 1: Tipo de predios del cantón La Libertad

Tipo	Total
Privado	19.654
Arrendado	9.580
Municipal	3.988
Total	33.222

Fuente: (Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, 2019)
Elaborado por: Karla Karen Macías Obando

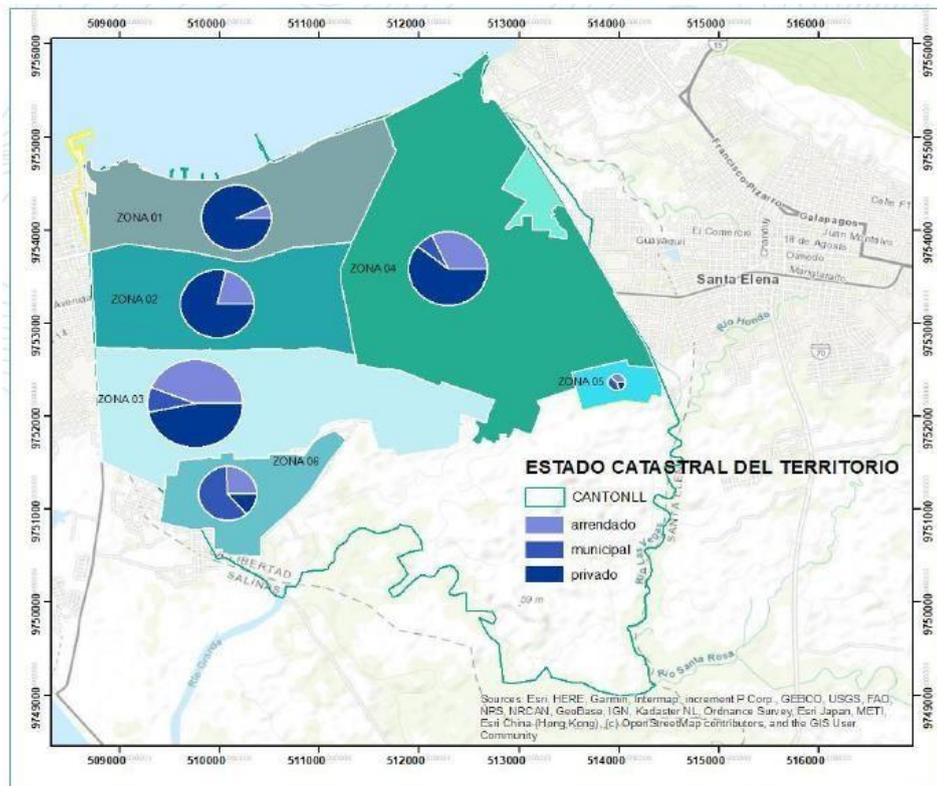
Además, se muestra un consolidación de la tenencia de tierras en el cantón la Libertad por sectores, que busca plantear mejores estrategias para que los ciudadanos dispongan de un terreno propio.

Tabla 2: Zona catastral del cantón La Libertad

Zonas	Arrendado	Municipal	Privado
Z1	367	47	5122
Z2	1296	16	4765
Z3	4524	953	4853
Z4	2256	507	4319
Z5	121	135	65
Z6	1016	2330	530

Fuente: (Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, 2019)
Elaborado por: Karla Karen Macías Obando

Ilustración 3: Estado catastral del cantón La Libertad



Fuente: (Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, 2019)
Elaborado por: Equipo técnico GAD Municipal

La aplicación de una guía de entrevista a los jefes de los departamentos de planificación catastral y avalúo, riesgos, uso y suelos ha permitido obtener información del régimen catastral y avalúo del cantón La Libertad, a través de las siguientes preguntas:

1. ¿Cuál es el trámite que deben seguir lo usuarios para legalizar los terrenos en cantón La Libertad?

El cantón La Libertad tiene una extensión de 27 Km², en los que existen 106 barrios de los cuales el 98% es habitable a excepción del sector zona 6 de la Velasco Ibarra que cuenta con 3.875 predios urbanos, de los que 2.103 no están legalizados que a través de gestiones de la municipalidad se está tramitando la compra y venta de los terrenos hacia los ciudadanos, aunque existe una particularidad en el sector del cantón La Libertad porque anteriormente perteneció al cantón Salinas y hubieron habitantes que hicieron los trámites en ese cantón por lo que al legalizar en la base de datos establece que ya es una propiedad.

Para acceder al catastro anual, una vez realizado el proceso, el concejo municipal debe aprobar el contrato de arrendamiento o la minuta considerado como compra venta, que en este último caso se debe ir a la notaria donde se registra la escritura pública para después ir a la municipalidad para acceder a un código catastral, pero en el caso de los arrendamientos se paga anualmente el canon más los predios.

2. ¿Considera usted que la municipalidad está tomando las medidas necesarias para evitar el tráfico de tierras en el cantón La Libertad?

El cantón la Libertad no se está ejecutando de forma adecuada las medidas necesarias para evitar el tráfico de tierras, consideran que es un trabajo que debe estar direccionado por los concejales del cantón mediante ordenanzas, disposiciones debido a que el municipio responde a las necesidades de los barrios pero que varios dirigentes barriales no siguen el procedimiento provocando asentamientos irregulares a pesar de las personas en zonas no habitables.

3. ¿Cuáles son los mayores riesgos considerados en asentamientos irregulares habitados en el cantón La Libertad?

Los mayores riesgos considerados en los asentamientos irregulares son las que no disponen de una condición topográfica, litológicas favorables a inundaciones, contaminación y dificultad con los fenómenos naturales para ser habitadas, entre ellas en el cantón La Libertad están las zonas 4 y 5: Vallermosto, Las Minas, 5 de junio, La Vegas, pero que a través de la intervención de instituciones como ARCH, Pacifpetrol, municipio y ministerio del ambiente se puede realizar un cierre técnico de sellado del pozo.

4. ¿Cuál es la planificación de respuesta al riesgo que implementan como organismo de control a los asentamientos irregulares?

Entre las medidas preventivas que se consideran en el cantón La Libertad por los asentamientos irregulares están en emitir un informe técnico por el departamento de riesgo para dar cumplimiento a la legalización del terreno que desde aproximadamente 3 años el GADM del cantón La Libertad para el levantamiento de ciudadanos en asentamiento irregulares se les notifica que están en zonas de riesgo, se trabaja en conjunto los asentamientos irregulares de Guayaquil para hacer la segunda notificación, posterior a esta se realiza desalojo con maquinarias, además intervienen el departamento de planificación, justicia y vigilancia, unidad de riesgo del municipio e instituciones como la gobernación, comisaria gubernamental, asentamiento irregulares a nivel nacional con un periodo de tiempo de 2 meses para su ejecución.

El departamento de riesgo a través del informe técnico establece la viabilidad de manzanas con medidas de mitigación como muros de contención, gaviones, relleno y compactado con un estudio técnico de ingenieros civiles.

3. ESTUDIO DE CASO

3.1 Análisis de caso

PLAN DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN EL CANTÓN LA LIBERTAD, PROVINCIA DE SANTA ELENA.

La dirección de gestión de riesgos del Gobierno Autónomo del cantón La Libertad en el 2019 con oficio N°223 establece un informe técnico sobre la situación de vulnerabilidad que tiene el sector 9 de octubre, destaca que en el área de levantamiento de información se encuentra expuesto a inundaciones leves debido a que se encuentran instalaciones de Petroindustrial, si mantiene los límites geográficos que indica la ordenanza de uso de suelo y desarrollo urbano de las zonas hidrocarburífera del cantón La Libertad.

Se plantean recomendaciones para mejorar las condiciones de edificabilidad como las de mantener distancia de seguridad de 30 metros alrededor del pozo e instalaciones de producción, definiendo así una zona de 120 hectáreas habitable. Además, que disponen de servicios básicos sin medidor y construcciones de madera y caña.

La Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (2022) de la provincia de Santa Elena a través de los años ha manejado en conjunto con las instituciones pertinentes la coordinación de una política intersectorial para el ordenamiento territorial a través de una gestión eficiente basada en valores como la lealtad, compromiso, honestidad, transparencia, actitud de servicios, calidez y buen trato que busca mediante operativos de control para evitar expansión identificados.

El cantón La Libertad a través del plan de vivienda propia como parte del componente de asentamientos humanos plantea una campaña de legalización de los terrenos, al legalizar el 80% de los predios no regularizados en el catastro municipal permitiendo así a los ciudadanos acceder a una vivienda digna en los libertenses.

Por lo general, los asentamientos irregulares son aquellas viviendas en las que los habitantes no disponen de servicios básicos, acceso limitado a las construcciones o condiciones socioeconómicas vulnerables, además de evadir la ley que no les permite mantener una calidad de vida adecuada.

3.1.1 Objetivo

- Elaborar un plan de legalización para los asentamientos irregulares de los sectores barriales que dispongan la viabilidad de un catastro en el cantón La Libertad, provincia de Santa Elena, año 2022.

3.1.2 Pronóstico

A nivel nacional según la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (2022) se realizaron 186 operativos dando como resultado 418 estructuras notificadas por no disponer de las autorizaciones administrativas para el levantamiento de las estructuras, de estos 3 fueron realizados en la provincia de Santa Elena, en los sectores de San Reymundo y el bosque del cantón La Libertad.

Actualmente el cantón La Libertad, perteneciente a la provincia de Santa Elena mantiene en ocupación de la vivienda bajo de propia en un 72.19%, el 5.33% es cedida o prestada y el 3.08% se encuentra dentro de otra categorización.

En el estudio planteado se lleva a cabo una inspección del sitio para determinar las condiciones geológicas, de infraestructuras deben ser modificadas para su posterior aprobación, por lo que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad debe implementar un plan para incentivar que los ciudadanos tenga la oportunidad de legalizar sus asentamientos irregulares, una vez que el departamento de Riesgos apruebe mediante un informe técnico el catastro y avalúo de los terrenos en los asentamientos humanos que según el GADM no están legalizados.

Se plantea mejorar a través de un plan de legalización los terrenos ubicados en el cantón La Libertad, en donde las viviendas sean en su mayoría propias y legalmente pagadas evitando así el tráfico de tierras y la tercerización de los ingresos por el catastro de infraestructuras en la vivienda de los libertenses.

Actualmente los sectores considerados como vulnerables han gestionado a través de presidentes barriales su legalización, como es el caso del sector 9 de octubre que desde el 2019 aproximadamente 120 viviendas buscan la legalización de sus terrenos.

3.1.3 Introducción

El presente estudio de caso sobre el tráfico de tierra en los asentamientos irregulares del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena tiene como finalidad aumentar el número de viviendas propias incentivando a los ciudadanos en legalizar aquellos terrenos que la municipalidad considere pertinente seguir en el proceso de legitimar.

En referencia a aquello la Constitución de la República del Ecuador (2008) en el artículo 3, numeral 5 especifica que son deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir” (pág. 23).

En el país las denuncias por el tráfico de tierras han venido en aumento, es así que la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (2022) expone que existen 66 personas procesadas por este delito, que a través de gestiones se ha podido recuperar 7.57 Ha de suelo, por lo que es necesario mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos que construyen sus viviendas en zonas de alto riesgo, sin acceso a servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, internet, etc.

Es por eso que, un criterio técnico ambiental en un informe será de importancia para manejar la vulnerabilidad existente en los sectores barriales debido al alto número de asentamientos irregulares como parte de un crecimiento en los límites urbanos del cantón La Libertad en los que eventualmente se debe reglamentar la legalización de forma que los usuarios puedan convertir esa periferia en un espacio digno de habitar.

Para aquello el COOTAD (2021) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán adoptar obligatoriamente normas técnicas con la finalidad de prevenir riesgos en los territorios y mantener el ordenamiento con la colectividad, cumpliendo además con la ordenanza municipal que regula el uso de suelo y el desarrollo urbano en las zonas hidrocarburífera del cantón La Libertad.

3.1.4 Desarrollo

En diciembre del 2010, se promulga el Decreto Ejecutivo la acción frontal del Estado ecuatoriano en contra de las ocupaciones ilegales de terreno que se produzcan después de dicha fecha. La mayoría de las invasiones promovidas por las acciones de traficantes de tierra que especulan con las necesidades de grupos poblacionales vulnerables que, a se apropian y comercialización ilegal del suelo, aprovechándose de la necesidad grupos vulnerables de la sociedad.

Las acciones judiciales que el cantón La Libertad puede ejecutar por el presunto tráfico de tierras y otros delitos conexos a los asentamientos irregulares, será el control conjunto con la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, el GADM La Libertad y otras instituciones para minimizar el número de estructuras notificadas.

Por lo que antecede el trámite que está realizando zonas como el sector 9 de octubre del cantón La Libertad que desde el 2018 vienen gestionando la legalización de sus terrenos y con el que departamento de riesgo emite informes técnicos en los que se llegó a las siguientes conclusiones:

1. El sector 9 de octubre dispone de 120 viviendas habitables con hechas con materiales de caña y tablas, además que no disponen de los servicios básicos de agua potable.
2. Mediante la recolección de la información, se ha verificado que las viviendas más cercanas a las líneas de transporte de hidrocarburos están a una distancia de 32 metros cerca de dichas líneas y con una trayectoria de 100 metros respecto de los tanques de almacenamiento de Petroecuador, cumpliendo con la ordenanza que regula el uso de suelo en las zonas donde existe actividad hidrocarburífera, se indica 15 m. de lado a lado de los ejes de las líneas y 20 m. considerados como una zona de moderación.
3. Se ha verificado la existencia de filtraciones que proceden desde el lado este del barrio, los mismos que mantienen una vertiente natural que pasa por el sector en cuestión, así varias viviendas se encuentran a una distancia menor a 5 metros con

respecto a esta derivación, por lo que se debería dar cumplimiento al reglamento ley recursos hídricos, usos y aprovechamiento del agua.

4. Se pudo verificar que existen líneas de alta tensión (69kV) que pasan por el sector 09 de octubre, debiéndose cumplir con el Reglamento general de la Ley Orgánica del servicio público de energía eléctrica (2019) donde se indican las distancias permitidas de una vivienda con respecto a estas líneas de alto voltaje.
5. Como conclusión se puede determinar que por parte de esta Unidad de Gestión Ambiental es procedente la creación de este sector denominado 09 de octubre, sin embargo, se deben considerar con las normativas y reglamentos ambientales.

Se plantea que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad mejore el plan de incentivo en el catastro y avalúo de los terrenos irregulares a través de impulsar planes de vivienda, acceso a los servicios básicos con técnicas de sistemas alternativas para mejorar el control sobre el uso del suelo y ocupación en el cantón. Son gestiones que se llevan a cabo para que en el 2023 se pueda legalizar el 85% de los predios que no están regularizados en el catastro municipal del cantón La Libertad.

A continuación, se plantea un plan de acción para los asentamientos irregulares en el cantón La Libertad, en donde con estrategias definidas puedan llevar a cabo los programas y proyectos que viabilice el aumento de los predios y catastro de los terrenos municipales que previamente los ciudadanos hayan solicitado en el GADM de la Libertad.



Tabla 3: Plan de acción para los asentamientos irregulares

ESTRATEGIA	PLAN DE ACCIÓN	PROGRAMA	ENCARGADO	RESULTADO
Asentamientos Humanos Incluye Movilidad Energía y Conectividad	Priorizar una calidad de vida digna con mayores oportunidades para todos los ciudadanos libertenses.	Planificar una sistematización de la zona vulnerables anticipando e iniciando la interacción social de los ciudadanos de La Libertad.	Departamento de logística y marketing	Aumentar el 85% de los predios urbanos en el cantón La Libertad.
	Impulsar proyectos de viviendas dignas, garantizando una cobertura de los servicios básicos a través de planes de acción con otras instituciones que busquen mejorar la calidad de vida de las personas.	Crear alianzas estratégicas con instituciones como MIDUVI para la construcción de viviendas dignas, de forma que posteriormente se pueda incentivar la legalización de los terrenos en el cantón La Libertad.		
	Mejorar la planificación de respuesta al riesgo que mantiene el GADM respecto a los asentamientos irregulares	Desarrollar programas que incentive al ciudadano en desarrollar sus trámites de forma personal evitando tercalizadores, además de optimizar el tiempo de entrega en los informes técnicos.	Departamento de planificación	
	Aumentar la difusión en las campañas de legalización.	Desarrollar planes de marketing para que puedan mejorar la difusión de los beneficios que otorga el municipio por pagos anticipado a los usuarios en predios urbanos.	Departamento de catastro y avalúo	

Elaborado por: Macías Obando Karla Karen.

3.1.5 Conclusiones

- La elaboración de los informes técnicos previos a la legalización de los terrenos irregulares en el cantón La Libertad permiten establecer riesgos inminentes sobre la vulnerabilidad de inundaciones y movimientos en masas para dar cumplimiento de las ordenanzas y recomendaciones municipales con la que los ciudadanos puedan tramitar la compra – venta de su terreno.
- El GADM de la Libertad a través de su departamento de planificación y riesgos realizan las gestiones pertinentes que permiten la viabilidad de legalizar terrenos ubicados en la 9 de octubre, Velasco Ibarra, Las Minas, San Raymundo, Nueva Visión, fortaleciendo así las garantías del acceso a una vivienda digna a los ciudadanos libertenses.

3.1.6 Recomendaciones

- Planificar una mesa técnica operativa mensual con los concejales y alcalde del cantón La Libertad para poder tratar los casos de legalización de asentamientos irregulares a través del planteamiento de ordenanzas municipales con la finalidad de garantizar el buen vivir de las personas.
- Establecer planes de entrega en los informes técnicos con controles de seguimiento de tal manera que se puedan cumplir los plazos establecidos y evitar mediaciones entre la municipalidad y los ciudadanos.

4. Cierre

4.1 Conclusiones

- Implementar informes de dirección ambiental en las zonas de vulnerabilidad con la finalidad de plantear estrategias del uso de suelo en las áreas de peligro, garantizando el libre acceso en las distancias de franja de servidumbre hacia las viviendas y los servicios básicos (energía eléctrica, agua potable, internet).
- El gobierno autónomo descentralizado del cantón La Libertad a través de la ejecución de los informes técnicos viables podrá expedir ordenanzas municipales que les permita a los ciudadanos regularizar asentamientos irregulares.

4.2 Recomendaciones

- Verificar que en las zonas con asentamientos irregulares se respete la ordenanza municipal que regula el uso del suelo y el desarrollo urbano en las zonas de actividad hidrocarburífera en el cantón Libertad para que se pueda evitar posibles afectaciones en las zonas vulnerables que requieren legalizarse.
- La ciudadanía debería considerar los planes de catastro y avalúo que tiene la municipalidad para legalizar los asentamientos irregulares, tratando así de no vulnerar los derechos de los ciudadanos al tener sus viviendas en zonas de riesgo de tal manera que se cumpla lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD respecto a la integridad de las personas.

4.3 Referencias

- Arrieta Torres, A. (2018). *Sistema de información geográfica para valuadores de bienes inmuebles*. Cartago: Tecnológico de Costa Rica. Obtenido de <https://hdl.handle.net/2238/10481>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Registro Oficial No. 449. Obtenido de https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/documents/old/constitucion_de_bolsillo.pdf
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales*. Quito: Oficial Suplemento 711. Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Ley-Organica-de-Tierras-Rurales-y-Territorios-Ancestrales.pdf>
- Código Civil. (2017). *Código Civil*. Ley, Quito. Obtenido de https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf
- Código Orgánico Administrativo. (2017). *Código Orgánico Administrativo*. COA. Segundo Suplemento del Registro Oficial No.31. Quito: Fielweb. Obtenido de <https://www.fielweb.com/Index.aspx?rn=66649&nid=1095677#norma/1095677>
- Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD. (2021). *Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD*. Registro Oficial No. 303 . Obtenido de <https://www.fielweb.com/Index.aspx?rn=66649&nid=17643#norma/17643>
- Código Orgánico Integral Penal. (2014). *Código Orgánico Integral Penal*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador. Obtenido de https://tbinternet.ohchr.org/Treaties/CEDAW/Shared%20Documents/EQU/INT_CEDAW_ARL_ECU_18950_S.pdf
- Erba, D. (2017). Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinilarario. *Estudios de la gestión*, 29-51. doi:2550-6641

- Fielweb. (2019). *Reglamento general de la Ley Orgánica del servicio público de energía eléctrica*. Quito: Suplemento del Registro Oficial No. 21.
- GADM La Libertad. (14 de 03 de 2015). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Obtenido de http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdocumentofinal/0960006340001_PDyOT%20LA%20LIBERTAD%202015%20-2019%20FINAL_07-04-2016_13-21-46.pdf
- Gudiño, M. E. (2015). EL ordenamiento territorial como política de Estado. *Perspectiva Geográfica*, 20(1), 11 - 36. doi:0123-3769
- Guia OSC. (08 de 01 de 2018). *¿Qué es una ordenanza municipal?* Obtenido de Gobiernos locales y ordenamiento territorial: <https://guiaosc.org/que-es-una-ordenanza-municipal/>
- INEC. (2010). *Fascículo provincial Santa Elena*. Quito. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/santa_elena.pdf
- INEC. (2020). *Encuesta nacional multipropósito de hogares*. Quito: Plan Nacional de Desarrollo. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-nacional-multiproposito-de-hogares/>
- INEC. (2020). *Proyecciones poblacionales*. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/proyecciones-poblacionales/>
- Molina Benavides, L., Clery Aguirre, A., & Mera Cedeño, M. (2016). *Mapa Estratégico de necesidades de la Provincia de Santa Elena*. La Libertad, Santa Elena, Ecuador: Universidad Estatal Península de Santa Elena. doi:978-9942-8603-4-7
- Morales Calva, J. E. (2017). *Temas de derecho administrativo*. Quito: Universidad Central de Ecuador. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/>
- Pérez Ortiz, R. E. (2013). *Eficacia y validez del acto*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia. Obtenido de <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/12215>

Plan de desarrollo y ordenamiento territorial. (2019). *Plan de desarrollo y ordenamiento territorial*. La Libertad: GADM La Libertad.

Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares. (30 de 03 de 2022). *Rendición de Cuentas 2021*. Gobierno del Encuentro. Obtenido de <https://www.asentamientosirregulares.gob.ec/rendicion-de-cuentas-2021/>

Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares. (2022). *Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares*. Obtenido de <https://www.asentamientosirregulares.gob.ec/>

Villalobos López, J. A. (20 de 04 de 2022). Economic vision of irregular settlements in Mexico City. *Munich Personal RePEc Archive*, 26. doi:2653924158

4.4 Anexos

Anexos 1: Modelo de ficha de observación a barrios

 UNIVERSIDAD ESTADAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA INSTITUTO DE POSTGRADO MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FICHA DE OBSERVACIÓN A BARRIOS DEL CANTÓN LA LIBERTAD			
Tema: El tráfico de tierras y el catastro de asentamientos irregulares. Caso de estudio: GADM del cantón La Libertad.		Fecha: 26/05/2022	
Objetivo: Diagnosticar la situación actual en que habitan los ciudadanos del cantón La Libertad, provincia de Santa. Elena.		Investigador: Karla Karen Macías Obando	
Nombre del barrio a analizar:		Hora:	
Variable de observación: Tráfico de tierras			
Indicadores	Criterio	X	Observaciones
Tipos de vivienda	Hormigón		
	Madera		
	Caña		
	Otros		
Acceso a servicios básicos	Energía eléctrica		
	Agua		
	Teléfono		
	Internet		
	Otros servicios		
Estado de la vivienda	Excelente		
	Buena		
	Mala		
Condiciones del barrio	Asfaltado		
	Alumbrado público		
	Aceras y bordillos		
	Otros		
Personas que habitan en las viviendas	1 a 5 personas		
	6 a 10 personas		
	11 a 15 personas		
	16 personas o más		
Ubicación	Zona comercial		
	Zona industrial		
Legalidad del terreno	Propio		
	Alquilada		
	Hipotecado		

Fuente: Investigación de campo.

Elaborado por: Macías Obando Karla Karen.

Anexos 2: Modelo de entrevista a funcionarios del GADM La Libertad.



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
INSTITUTO DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**ENTREVISTAS A JEFE DE CATASTRO Y AVALÚO, USO Y SUELOS,
TERRENOS Y COMISIÓN DIRECTIVA DEL GADM DEL CANTÓN LA
LIBERTAD**

Tema: El tráfico de tierras y el catastro de asentamientos irregulares. Caso de estudio: GADM del cantón La Libertad.

Objetivo: Identificar el régimen de catastro y avalúo del cantón La Libertad, provincia de Santa Elena.

1. ¿Cuál es el trámite que deben seguir los usuarios para legalizar los terrenos en cantón La Libertad?

2. ¿Considera usted que la municipalidad está tomando las medidas necesarias para evitar el tráfico de tierras en el cantón La Libertad?

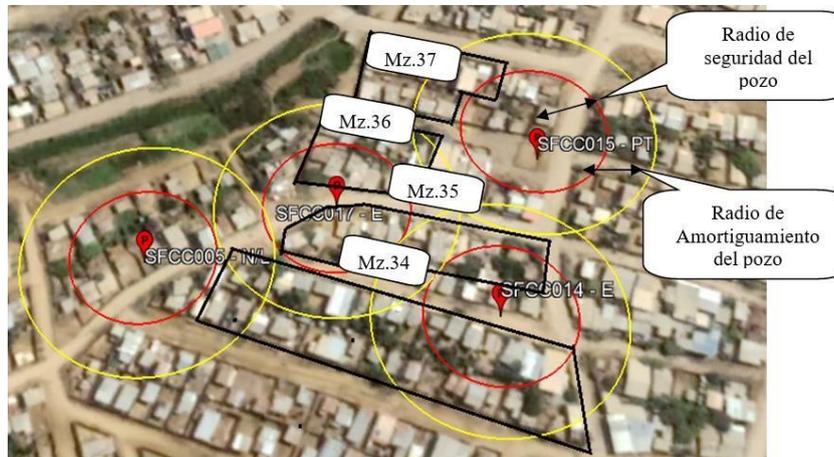
3. ¿Cuáles son los mayores riesgos considerados en asentamientos irregulares habitados en el cantón La Libertad?

4. ¿Cuál es la planificación de respuesta al riesgo que implementan como organismo de control a los asentamientos irregulares?

Fuente: Investigación de campo.

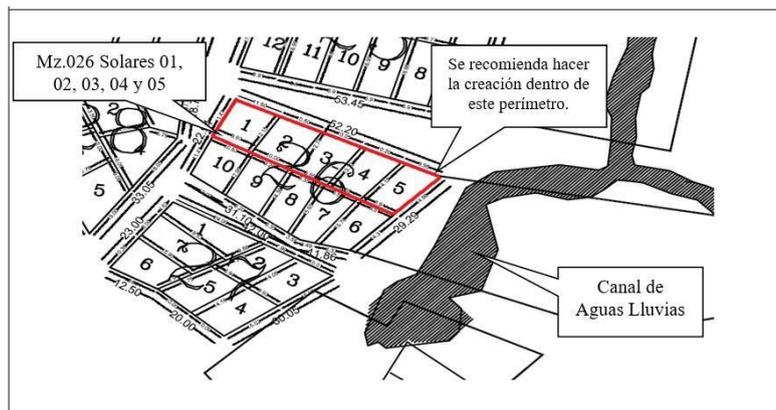
Elaborado por: Macías Obando Karla Karen.

Ilustración 4: Manzanas 34 – 35 - 36 – 37 del sector Las Minas



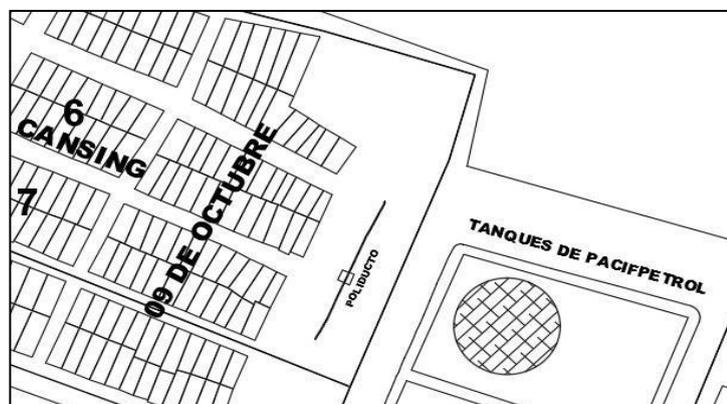
Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad

Ilustración 5: Manzanas 026 del sector Las Minas



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad

Ilustración 6: Sector 9 de Octubre



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad

Tabla 4: Matriz de Operacionalización						
Problema	Objetivos	Idea a defender	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología
Problema general	Objetivo general	El tráfico de tierras afecta significativamente al catastro de asentamientos irregulares en los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021.	Independiente	Asentamiento territorial	Planificación territorial Condición de habitabilidad	Ficha de observación Guía de Entrevista Encuesta
¿De qué manera afecta el tráfico de tierras al catastro de los asentamientos irregulares en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021?	Analizar el tráfico de tierras mediante un diagnóstico situacional que determine el catastro de asentamientos irregulares en los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021		Tráfico de tierras	Ordenanza municipal	Gestión municipal Resoluciones	
				Proceso judicial	Sanción administrativas Sistema de justicia	
Problemas específicos	Objetivos específicos			Dependiente	Bienes inmuebles	
1. ¿Cuál es la situación actual catastral y el nivel de tenencia de los terrenos en la jurisdicción de los GADM de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021? 2. ¿Cuáles son los casos presentados actualmente a los dirigentes de la Municipalidad sobre el tráfico de tierras en los GADM de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021? 3. ¿Cómo la elaboración de un plan de acción permite fortalecer el catastro en los GADM de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021?	1. Diagnosticar la situación actual catastral y el nivel de tráfico de tierras en la jurisdicción de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la provincia de Santa Elena, ¿periodo 2019 - 2021 2. Determinar el número de casos presentados a las autoridades municipales con expertos sobre el tráfico de tierras en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la provincia de Santa Elena, ¿periodo 2019 - 2021 3. Diseñar un plan de acción que faculte la legalización del catastro de asentamientos irregulares en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la provincia de Santa Elena, periodo 2019 - 2021		Catastro de asentamientos irregulares	Resoluciones administrativas	Personas Jurídicas Personas Naturales	
				Impuesto predial	Gestión de recaudación Gestión tributaria	

Fuente: Investigación de campo.

Elaborado por: Macías Obando Karla Karen.

UNIVERSIDAD ESTADAL PENINSULA DE SANTA ELENA

Formato No BIB-009

CERTIFICADO

ANTIPLAGIO.

La Libertad 12 de Julio del 2022.

En calidad de tutor del trabajo denominado “**EL TRÁFICO DE TIERRAS Y EL CATASTRO DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES. CASO DE ESTUDIO:**

GADM DEL CANTÓN LA LIBERTAD”, elaborado por el estudiante Srta. Lcda. Karla Karen Macías Obando, egresada del programa de maestría en **ADMINISTRACION PÚBLICA**, me permito declarar que una vez analizado en el sistema anti plagio URKUND, luego de haber cumplido los requerimientos exigidos de valoración, el presente proyecto ejecutado, se encuentra con 3% de la valoración permitida, por consiguiente, se procede a emitir el presente informe.

Adjunto reporte de similitud

Curiginal



Firmado electrónicamente por:
**ARTURO
GUILLERMO
CLERYAGUIRRE**

Document Information

Analyzed document	Karla Macías Obando.pdf (D141097754)
Submitted	6/23/2022 6:08:00 PM
Submitted by	LILIAN
Submitter email	lmolina@upse.edu.ec
Similarity	3%
Analysis address	lmolina.upse@analysis.urkund.com

Atentamente

Abg. Arturo Guillermo Clery Aguirre.
PhD

Profesor Tutor

