



INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES
LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIPLOMADO SUPERIOR EN GESTIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS

TÍTULO DE LA MONOGRAFÍA

**PROYECTO: Legalización de pequeños predios en el sector
rural del Cantón Mira, Provincia del Carchi.**

AUTOR: Villota Palma, Luis Germán

Quito, 2011

ÍNDICE	Pág.
1. RESUMEN EJECUTIVO	2
2. MARCO INTRODUCTORIO	4
3. ANTECEDENTES	8
4. SITUACIÓN ACTUAL	14
4.1. Información básica sobre el proyecto	16
4.2. Identificación de los productos a desarrollar	20
4.3. Área de incidencia geográfica	22
4.4. Área de responsabilidad	22
4.5. Matriz de involucrados	22
4.6. Árbol de problemas	24
5. AMBIENTE EXTERNO	26
5.1. Análisis de Mercado	26
5.2. La Demanda	26
5.3. La Oferta	27
6. ESTRATEGIA DEL PROYECTO	27
6.1. Árbol de Objetivos	28
6.2. Matriz de Marco Lógico	29
7. FACTIBILIDAD TÉCNICA	31
7.1. Viabilidad Técnica	31
7.2. Localización y beneficiarios	32
7.3. Determinación de la tecnología a aplicarse	32
8. FACTIBILIDAD FINANCIERA	32
8.1. Detalle de las inversiones	32
8.2. Identificación de potenciales impacto del proyecto	35
8.3. Impacto socioeconómico en la población	36
9. BIBLIOGRAFÍA	37

1. RESUMEN EJECUTIVO

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

En la provincia del Carchi y específicamente en el cantón Mira, esta realidad fue similar, pues al ser su territorio parte de la República, la propiedad de la tierra tiene orígenes en la implementación de las grandes haciendas ubicadas en la parroquias de la Concepción, Juan Montalvo, Mira, y lo que corresponde a Jacinto Jijón y Caamaño corresponde a montañas y bosques primarios que fueron objeto de colonización por parte del Estado.

Este origen sobre la tenencia, uso y aprovechamiento de la tierra en el cantón Mira, como en el resto del país luego de la reforma agraria en el año 1960 y del fraccionamiento de las grandes extensiones de tierra por sucesión de los heredero de los propietarios, compraventas entre particulares, expropiaciones por parte del Estado, han dejado una serie de inconvenientes sobre su legalidad, especialmente de los pequeños predios que fueron adquiridos de manera informal o como producto de liquidaciones laborales de los trabajadores de los denominados Huasipungos, particularidad que actualmente oprime a la población rural del cantón Mira.

La prioridad de visualizar un proyecto que permita identificar y legalizar pequeños predios en el sector rural del cantón Mira, tiene su importancia tomando en cuenta que la población de todas las comunidades que conforman el sector campesino del cantón Mira, demandan de legalización de sus viviendas, pequeños lotes donde tienen construidos o tienen planificado construir sus viviendas y/o en su defecto constituyen pequeñas parcelas de 1000, 2000 y 3000m² que no disponen de título.

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

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

“La tierra tuvo, tiene y tendrá un lazo fuerte para las personas y grupos de la sociedad. La disputa por el recurso tierra y por el derecho de usarla, las incidencias de las

relaciones del ser humano con la tierra, son hechos característicos que se repiten a lo largo de la historia del hombre.”

Los problemas en el Ecuador por el acceso a la tierra han generado fuertes levantamientos sociales para exigir el reconocimiento y regularización en la tenencia de la tierra como mecanismo que asegure la permanencia productiva de las comunidades nativas y campesinas en general en sus posesiones rurales. Este reconocimiento de titularidad del dominio propiedad ha debido respaldarse en el marco legal ecuatoriano vigente, por desgracia desconocido en muchos casos incluso por quienes tienen la potestad de tomar decisiones”¹

“La propiedad no solo confiere derechos, sino que implica obligaciones para su propietario. Estas obligaciones configuran la responsabilidad del propietario.”²

La propiedad como derecho de la persona que dispone de la posesión o tenencia de la tierra, es un derecho que tiene que ejercérselo de manera positiva, caso contrario queda solo un principio o enunciado, que raya en el desconocimiento de los procesos de legalización incluso por las instancias que tienen competencia para conferirla, lo que genera aun más el casos en esta materia.

El proyecto de legalización de pequeños predios en el sector rural del cantón Mira, vislumbra actividades orientadas a efectuar un barrido predial para identificar la cantidad de predios sin legalizar en el cantón Mira, Clasificación de los procesos para determinar la clase de proceso en merito de la materia, las personas, la competencia y sobretodo, identificar la casusa que originó la ausencia de legalidad, para luego pasar al desarrollo del proceso ante la entidad pública que tiene competencia o capacidad legal para conferir la legalidad; y, finalmente luego de esto pasar a una etapa final que es la formalización de los títulos de propiedad (Resolución o sentencia) ante una Notaria Pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mira, con lo cual se garantiza de manera legal, permanente y ordenada la tenencia de la tierra.

Con un bien inmueble que jurídicamente le garantiza su tenencia a su titular, pertenece le da seguridad a quien lo posee, de realizar las inversiones necesarias para hacerlo producir o en este caso construir su vivienda; con lo que se logra mejorar la infraestructura de vivienda, logrando mejorar logrando mejorar las condiciones de la infraestructura de la vivienda, con lo que se logra fortalecer las condiciones de salud, de higiene y bienestar de sus habitantes, condiciones esenciales para lograr el desarrollo de una sociedad.

¹ AGUIRRE, Torres César; Tierra, Tenencia y Legalización; BOPRISUR, Ecuador, 2005. Págs. 2

² LARREA, Holguín Juan; Manual Elemental de Derecho Civil en el Ecuador; Vol. 4to. Quito, 2008, Pág. 20.

2. MARCO INTRODUCTORIO

Que es la Propiedad? Para desarrollar un proyecto que tiene como objetivo dar solución a un problema identificado en el sector rural del cantón Mira, como es la falta de legalidad de determinados bienes inmuebles, es necesario citar algunos conceptos que permitan identificar claramente cuál es su esencia. “Desde el punto de vista socioeconómico, a la propiedad se la ha considerado como estabilidad o consolidación de la posesión, es decir es el poder de hecho transformado en poder jurídico. Es lo que asumido con relación al fenómeno de la producción de la riqueza, los economistas llaman capital, en contraposición al elemento trabajo.

Sobre este aspecto es importante aclarar que gran parte de la evolución histórica del derecho de propiedad se refiere a la propiedad sobre las tierras, por cuanto esta clase de propiedad fue la que primero se conoció sobre los medios de producción. La tierra fue por miles de años, o mejor, por bastantes siglos, prácticamente el único medio de producción de bienes de riqueza que conoció el hombre, la Revolución Industrial y las dos guerras mundiales, se fueron desarrollando nuevos bienes de producción de riqueza que son los que en el mundo actual pueden llegar a tener más valor que la tierra misma ³

“La Propiedad en consecuencia, es una conjunción del jus utendi (uso) o derecho que le asiste a una persona natural o jurídica para servirse de una cosa, según sea su naturaleza, como la del propietario de una casa para habitarle; del jus fruendi (usufructo) o derecho de percibir sus frutos y del jus abutendi (abuso) este como derecho de disponer y abusar de la cosa, según la voluntad del titular del derecho real de propiedad, pero siempre de los límites que impone la ley” ⁴

“Albakin (1980:7-8) sostiene que “la propiedad son (sic) las relaciones entre las personas que establecen con motivo de apropiación de las cosas. Las cosas por sí mismas no son propiedad, sino su base material nada más, el objeto por causa del cual se entablan las respectivas relaciones entre los hombres. Por consiguiente, no es propiedad la cosa como tal, sino las relaciones que se forman entre las personas con respecto a las cosas. Estas relaciones se consagran en las normas jurídicas y se vierten en leyes. Es entonces cuando hablamos del derecho de propiedad” ⁵

“Nuestro Derecho Civil usa las palabras dominio y propiedad como perfectamente sinónimas. En la misma definición se dice que el dominio o propiedad es un derecho real, etc. En cambio la doctrina generalmente distingue entre dominio y propiedad, a pesar de la similitud de ambos conceptos. Así por ejemplo, Puig Brutau, dice: “Una cuestión de terminología ha de ser resuelta antes de entrar en el estudio de derecho de propiedad”. Según la opinión que consideramos más fundada, el término propiedad tiene un sentido más amplio que la palabra dominio. El primero indica toda relación de pertenencia o titularidad y así resulta posible hablar, por ej., de propiedad intelectual e industrial; en cambio, el dominio, hace referencia a la titularidad sobre un dominio corporal. Esta observación es válida en nuestro sistema jurídico y en el uso habitual de

³ PEÑA QUIÑONEZ, Ernesto; La Tierra, Alcance y Limitaciones; Segunda Edición, 2006-. Pág. 441, 442.

⁴ CELI ASTUDILLO, Galo René; La prescripción Adquisitiva de Dominio; Ediciones CMC, 2011; Quito-Ecuador; pág. 14.g. 441, 442.

⁵ ALVAREZ, Juan Alex; Gobernancia y Gestión de la Tierra; Tesis de Grado; FLACSO; 2003. Pág. 16

las palabras, ya que no decimos: dominio intelectual, dominio artístico sino propiedad intelectual, artística, industrial, etc."⁶

“El reconocimiento del suelo es el componente fundamental en el desarrollo de las ciudades y por ende en el mejoramiento de las condiciones de vida de los pobladores.

Es frecuente encontrar en nuestros pueblos de América Latina, iniquidades en la distribución de las tierras, rezagos de las reformas, especialmente agrarias, derechos consuetudinarios de tenencia sobre la tierra de nuestras poblaciones indígenas ancestrales, por ello el no uso del registro.

La necesidad de suelo y el déficit de vivienda en nuestros países origina el hacinamiento y la ocupación irregular de tierras, tanto urbana como rural, pues más fácil acceder a la tierra de manera informal que a la propiedad por los conductos regulares.

Para muchos sectores marginales un terreno o una vivienda son los únicos bienes que pueden ser utilizados para facilitar el acceso a los diferentes recursos financieros; sin embargo, estos bienes no pueden ser utilizados para acceder a un crédito, sea para empezar un negocio o acceder a los servicios públicos, si no cuentan con la propiedad reconocida y registrada. Resolviendo el problema del acceso y su registro, se termina con los conflictos en torno al acceso a ella”⁷

Hablar de la propiedad es reconocer la relación que existe entre el ser humano y la tierra, teniendo como esencia el reconocimiento legal de poder usar, usufructuar y disponer un determinado bien, con libertad suprema, en este caso un bien inmueble.

En el Ecuador debemos remontarnos a la época de la conquista española, donde los conquistadores fueron militares, clérigos, a quienes el rey asignó grandes extensiones de territorios como premio por sus campañas militares y religiosas, lo cual concluyó parcialmente con la independencia y la naciente República

El territorio de la provincia del Carchi y específicamente del cantón Mira no fue la excepción, su territorio estuvo desde sus inicios marcada por el sistema hacendario-terrateniente, cuya única forma de vida fue la mano de obra proveída en las haciendas en calidad de peones, partidarios, huasipungueros, etc. Bayardo Ulloa señala que: “Por derecho de conquista, el rey español entregó a sus soldados y colaboradores, una superficie considerable de tierra en el sector de Mira, organizándose de esa manera el sistema hacendario de explotación, además al no proveerse, voluntariamente, recurrieron a la fuerza lo que motivó una gran cantidad de demandas y litigios por apropiación de tierras de los llactayos”⁸

“En los años treinta no existían trabajos públicos a más de Teniente Político, Secretario, Agente de Alcoholes y de dos o tres profesores, todos mal pagados, por lo que tenían que redondear sus entradas dedicándose a las actividades agropecuarias. La falta de oportunidades para la educación formal les asignaba su trabajo específico en el campo

⁶ LARREA HOLGUIN, Juan; Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen IV; (CEP); Quito; 2008. Pág. 1.

⁷ ROUILLON GALLESE, Carolina. La Regularización de la Propiedad Urbana y su impacto económico. COFOPRI-PERU Pag. 1.

⁸ ULLOA, Bayardo; Mira Apuntes del Pasado; (ISBN); Riobamba; 2005; Pág. 63.

y al no tener tierras propias, caían irremediabilmente en el grupo de los obreros agrícolas explotados inmisericordemente. Tenían que trabajar en las haciendas para asegurar sus alimentos, ya que en las tiendas de abarrotes apenas se comerciaba con sal y escasas cantidades de arroz y azúcar. El punto de partida en lo que se refiere a organización constituyó la integración de la Junta Provedora de aguas de Mira, en el mes de agosto de 1926, presidida por Dn. Medardo Ulloa S. y como secretario a Dn. Antonio S. Muñoz. Conseguir agua para el uso doméstico y regadío fue una prioridad y un ataque frontal a los poderosos del sector. Al comprobar que por medio de la organización podían alcanzar algunos beneficios, se empeñaron más por obtener la tierra.⁹

Desde entonces la dificultad de acceder de manera legal a la tierra siempre ha estado marcada por una barrera social y económica entre los hacendados y la población. A la presente fecha en el cantón Mira, aun quedan algunos rezagos de las denominadas haciendas, la mayor parte de tierra se encuentra distribuida.

Importancia de la Propiedad para el titular.- La propiedad como instrumento jurídico es importante porque liga al posesionario con la tierra, vale decir que se establece una relación de interconexión entre el ser humano y la tierra. Es importante porque un bien inmueble que goza de un título de propiedad le faculta a quien la posee para usarla, disfrutarla y disponerla de conformidad a sus intereses; a más de ello constituye una garantía permanente a su titular convirtiéndolo en sujeto de crédito ante cualquier institución bancaria pública o privada.

Importancia de la propiedad para el Estado.- Contar con la tierra legalizada le permite al Estado y a los Municipios contar y disponer de un inventario permanente para visualizar la calidad de las tierras, su destino, como está distribuida, que porcentaje se dedica a la producción, ganadería, a la industria, le permite ubicar las tierras baldías; aéreas forestales, en que zonas está la mayor concentración de tierras en manos de particulares y del Estado. Para los municipios es esencial porque es un medio por el cual se puede mejorar los ingresos tributarios.

¿Clases de propiedad? El Código Civil Ecuatoriano define a la propiedad y la clasifica de la siguiente manera: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Propiedad sobre las cosas incorpóreas.- Sobre las cosas incorpóreas hay también una especie de propiedad. Así el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo.

Propiedad intelectual.- Las producciones del talento o del ingenio son propiedad de sus autores. Esta clase de propiedad se rige por leyes especiales.

Cosas comunes.- Las cosas que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres, como la alta mar, no son susceptibles de dominio y ninguna nación, corporación o individuo tiene derecho de apropiárselas. Su uso y goce se determinan, entre individuos

⁹ ULLOA, Bayardo; Mira Apuntes del Pasado; (ISBN); Riobamba; 2005; Págs. 70, 71

de una nación, por las leyes de ésta. y, entre distintas naciones, por el Derecho Internacional.”

Con lo mencionado en párrafos anteriores se evidencia que hablar de la propiedad, no solo es hablar de un instrumento jurídico, sino de un tema histórico, antropológico, social y económico de la población y su territorio que hoy constituye el Estado Ecuatoriano y en el caso particular el territorio del cantón Mira.

Bienes sujetos de propiedad.- Los bienes que son objeto de la propiedad son los bienes muebles e inmuebles:

Bienes muebles.- Son aquellos que se pueden mover de un lugar a otros sin perder su esencia. (Muebles de oficina, herramientas, equipos, etc.)

Bienes inmuebles.- Se consideran inmuebles todos aquellos bienes raíces, íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como los terrenos, parcelas, urbanizadas o no, casas, las llamadas fincas, en definitiva, son aquellos bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Etimológicamente su denominación proviene de la palabra inmóvil.

Son bienes inmuebles:

- a. Bienes inmuebles por naturaleza, como el suelo y subsuelo.
- b. Bienes inmuebles por incorporación, como construcciones, casas, edificios, etc.
- c. Bienes inmuebles por destino, que es cuando se les unen cosas muebles, que favorecen o benefician al inmueble al que acceden o sirven. Ejemplo: Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean(...): Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.
- d. Bienes inmuebles por analogía, como concesiones hipotecarias.
- e. Bienes inmuebles por accesión, como las puertas, ventanas, etc. que en una fábrica, almacén o comercio son bienes muebles pero instalados.
- f. Bienes inmuebles por representación, como la escritura que otorga la titularidad registral al propietario.

Para el caso del presente proyecto corresponden aquellos bienes inmuebles consistentes en terrenos, predios de extensiones pequeñas cuyo destino especialmente consiste en la construcción de vivienda.

La propiedad como alternativa de desarrollo socio-económico.- La propiedad como elemento jurídico garantiza la tenencia de los bienes muebles o inmuebles en un Estado de Derecho. El difícil acceso a la propiedad de la tierra por parte de la población tanto en Ecuador como en el cantón Mira, a lo largo de nuestra historia ha desatado innumerables y constantes levantamientos de pueblos indígenas, negros, protestas sociales, pleitos entre particulares y familiares. Tener acceso a la tierra de manera legal, es disponer de un bien de manera positiva declarando un derecho que debe ser reconocido por el resto de ciudadanos. En el momento en que un tercero reconoce que una persona tiene derecho sobre un determinado bien, en ese instante nace el derecho de propiedad. Contar con la tierra debidamente legalizada es fortalecer una sociedad que respete el derecho ajeno, una sociedad ordenada y que camina con paso firme a un desarrollo social y económico.

3. ANTECEDENTES

“En Ecuador, los procesos de despojo y apoderamiento de la tierra arrancan desde la colonización ibérica. Más tarde, la afirmación del sistema hacendario, especialmente en la Sierra, despojó progresivamente a los indígenas de sus tierras, ubicadas en los valles, obligándoles a ascender y a vivir en las laderas y montañas. Un primer intento para afrontar la concentración de la tierra fue la llamada Ley de Beneficencia (1908)”¹⁰

Las primeras décadas de la República fueron de inestabilidad y desarticulación. El control terrateniente reemplazó a las autoridades civiles, asentadas en el régimen hacendario. Los latifundistas, sin embargo, no pudieron unificar a la comunidad cultural y social de los ecuatorianos, y se consolidó una ruptura entre las clases dominantes criollas y el pueblo. Se mantuvo el control oligárquico por medio del poder político manipulado con mecanismos de represión y manipulación ideológica de los campesinos y trabajadores urbanos. Los latifundistas impusieron su visión de continuidad hispánica y se abrieron brechas con la mayoría del pueblo.

Existieron formas precarias de acceso a la tierra de pequeñas parcelas mediante relación hacienda versus mano de obra laboral “La organización del Huasipungo fue una forma atenuada que sucedió al concertaje; se caracterizaba por lo siguiente: entrega de un pedazo de tierras de la hacienda para que la familia del trabajador agrícola levante allí su choza y siembre unas pocas plantas. Esa tierra era considerada por el huasipunguero como de su propiedad privada y en muchos casos los empleados de las haciendas así lo consideraban, aunque en forma legal no existía ningún derecho ni título escrito que garantice la propiedad”¹¹

Durante el siglo IX y las primeras décadas del XX, la hacienda terrateniente, productora principalmente de caña y en algunos casos de algodón, se constituye en el eje del sistema productivo del Valle del Chota-Mira. Esta hacienda basaba su producción en la extracción de renta de trabajo proveniente de huasipungueros que a cambio de asignación de un lote de terreno trabajaban cuatro o cinco días en la producción hacendaria.”

Los trabajadores: huasipungueros, partidarios y jornaleros, constituían comunidades que se asentaban alrededor de la hacienda y en las cercanías a los lotes asignados por la misma para la mantención de la familia nuclear o ampliada.

Durante toda esta etapa, éstas haciendas sufrían procesos de concentración de la propiedad, desconcentración de la misma, compras-ventas, cesiones o particiones, como resultado de la dinámica familiar y empresarial de las familias terratenientes; así, como de la importancia en el mercado nacional de su producción.”¹²

“Durante los años 30 y 40 se va intensificando un proceso gradual de desintegración de las haciendas del Valle del Chota. Las compra-ventas, particiones, herencias, junto con

¹⁰ HIDALGO, Francisco y otros; Atlas sobre la Tenencia de la Tierra en el Ecuador; SIPAE; Quito, 2011. Pág. 8.

¹¹ RUBIO, Orbe Gonzalo; Los Indios Ecuatorianos; Primera Edición; Quito; 1987; Pág. 58

¹² RODRIGUEZ, Jaramillo Lourdes; Tenencia de la Tierra en los Valles del Chata y Salina; Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio; Quito, 1994. Pág. 45

la presión campesina, van a generar una serie de transformaciones en la propiedad de la zona.

Durante los años 50 empiezan a conformarse las primeras cooperativas y organizaciones campesinas en el Valle. Se organizan como Sindicatos campesinos y se acogen al Código Laboral para la exigencia de pagos de haberes no reconocidos. Para acceso a la tierra se basan en la Ley de Tierras Baldías, que en el año 36 incorpora la disposición de –Prescripción Extraordinaria – mediante la cual se transfieren al Estado las tierras que hayan permanecido incultivadas por más de 30 años.

La Colonia Agrícola Carchense obtiene el acceso a la tierra de la zona alta de Caldera. Luego de ello, se van organizando algunos Sindicatos en el Carchi bajo el influjo del Partido Comunista. Para el año 56 se conforma la Federación Campesina del Carchi, con la participación de trabajadores de Caldera, de Piquiucho, del Sindicato de Trabajadores de Mascarilla, de la hacienda Pucará en la zona alta y de los trabajadores de la extensa hacienda El Vínculo al oriente de San Gabriel.

En estos años, el 23% de la población negra de ambuqui, el 85% de San Vicente de Pusir y el 84% de la de Mira vivían en dependencia de la hacienda. A nivel de todo el valle del Chota, el 49% de la población negra dependía de la hacienda.(Peñaherrera de Costales y Costales)

A partir de la expedición de la Ley de Reforma Agraria, el Estado interviene directamente con la finalidad de parcelar las Haciendas de la Asistencia Social: San Vicente de Pusir y anexos, y Carpuela. También y luego de un largo conflicto se otorgan los huasipungos a los ex trabajadores de la hacienda Mascarilla.¹³

Lo que hoy es el territorio del cantón Mira, tiene similar historia y siguió la misma corriente hacendaria y posterior acceso a la tierra. Citemos algunos ejemplos sobre la formación de las haciendas:

“La hacienda Pisquer fue constituida antes de 1576 por el capitán Juan de Oñate Chacón (El Viejo) y en 1696 rematada por los jesuitas, (Grijalva, 1974)

Entre otros proveídos, están:”Bartolomé Carrasco Batihoja, residente en la ciudad de Quito se le proveyeron tres caballerías de tierra para sembrar en términos del pueblo de Mira, una legua más arriba en un sitio llamado Quisnamira, límite con tierras que se le proveyeron a Luis de Rivera pintor y a Esteban Martín” Agosto 7 1584.pp.19 (Ecuador 1941)

A Juan García residente en el Puntal se le dio seis caballerías en los términos de Mira”... yendo por el camino real que va desta ciudad de Pasto, pasando los tambos de Mira en los altos, sobre la mano derecha del camino, en una loma que se dice Guatapite y Chitate, Incaibuela y en esta loma están dos lagunas pequeñas”

Los Jesuitas fueron dueños de las haciendas; San Pablo de Chamanal, Santiago y Concepción, la última comprada a Salvador Yépez de la Flor, que en 1769 pasa a pertenecer a Diego Hernández Gallego (Ecuador 1950)

¹³ RODRIGUEZ, Jaramillo Lourdes; Tenencia de la Tierra en los Valles del Chota y Salinas; Fondo Populorum Progressio (Fepp); Quito; 1994; Págs. 51,52.

La hacienda de San Joaquín de Puchués perteneció al Comisario de Caballería Dn. Nicolás de Grijalva aproximadamente hasta el 16 de febrero de 1723, fecha en que murió. Después debió ser adquirida por Dn. Manuel Larrea Marqués de san José y luego vendida Dn. Manuel Jijón y este a Dn. Teodoro Gómez de la Torre en el año 1830 Ecuador 1947) ¹⁴

En estas épocas “El pueblo de Mira se redujo a una superficie, no mayor, de cuatro hectáreas y pequeñísimas propiedades en un perímetro no mayor de un kilómetro.

Los otros poblados tuvieron peores condiciones. La Concepción, un poblado de esclavos negros, estaba en el centro de la hacienda y apenas en 1959 el Municipio de Espejo expropió dos hectáreas para que se legalice la propiedad de los solares.

En lo referente a Juan Montalvo (Quil) las disputas por tierra fueron permanentes y a finales de 1960 se definió el problema repartiendo uno de los sitios comunales de Quil con los compradores de una de la parte de la hacienda Hato de Pisquer.

Los más afortunados fueron los descendientes de los caciques, que podían probar su parentesco, y en cambio los descendientes de los comuneros, poco a poco fueron perdiendo la posibilidad de participación en el reparto de la tierra.”¹⁵

“Para los años 70, la mayoría de haciendas se han disuelto, Cesa emprende un Plan de Desarrollo de la zona, la crisis del ingenio marca el cambio hacia los cultivos de ciclo corto. Se va configurando un productor campesino altamente vinculado al mercado.

Durante todo este tiempo, las comunidades negras tienen un crecimiento demográfico, las tierras se van subdividiendo y las posibilidades de acceso a las mismas por parte de los jóvenes se van limitando cada vez más, lo cual genera graves situaciones de conflictividad social.¹⁶

“Dentro de este esquema, la regularización de la tenencia de tierras y aguas dentro de un marco legal vigente asume un papel relevante. La solución de los problemas de tierra y aguas en el Ecuador abarca temas como: titulación, legalización, resolución de conflictos internos, externos, acceso al crédito, capacitación, asesoría técnica, etc., aspectos que son vitales si queremos que los habitantes del agro ecuatoriano, accedan en condiciones equitativas y con el menor impacto negativo, a los procesos de modernización y liberalización de la economía.” ¹⁷

En territorio del cantón Mira, sean huasipungueros, partidarios o jornaleros, requerían de un lugar donde vivir y por ello los propietarios de la hacienda les entregaban o “vendían” pequeños retazos de tierra a orillas de las vías cercanas a la casas de hacienda y en lugares designados para la vivienda, de lo cual no se registra títulos de propiedad; en otros casos los predios denominados huasipungos, eran entregados a cambio de la fuerza de trabajo, pero jamás se entregaron con títulos de propiedad, es por eso que algunas comunidades como Chamanal, La Loma, Santa Lucía, en la parroquia La

¹⁴ ULLOA, Bayardo; Mira apuntes del pasado; (ISBN); Riobamba; Págs. 2005; 63,64,65 ,66.

¹⁵ Ulloa Bayardo; Mira Apuntes del Pasado; (SBN); Riobamba; 2005; Pag. 67.

¹⁶ RODRIGUEZ, Jaramillo Lourdes; Ob. Cit. Pág. 124

¹⁷ NAVAS, Mónica; Ley de Desarrollo Agrario y la Tenencia de la Tierra en el Ecuador; Centro Andino de Acción Popular (Caap) Quito, 1998. Págs. 189-190.

Concepción se encuentran dentro del título de la propiedad de la hacienda. Esto ha impedido que la población disponga de sus pequeños predios de manera legal.

El acceso informal de la propiedad por parte de la población del cantón Mira, especialmente en las parroquias de La Concepción y Juan Montalvo por el sistema de las haciendas estuvo marcada por el desorden, la informalidad que aún subsiste, sobretodo de los predios donde se encuentran las asentamientos poblacionales que inicialmente fueron del grupo de peones de la hacienda y que nunca fueron entregados formalmente con un título de propiedad; no así en la parroquia Jacinto Jijón y Caamaño, que su territorio fue patrimonio del Estado y su distribución obedece a Colonización a partir de la Reforma Agraria.

Datos generales sobre la legalización de la tierra en el cantón Mira

Superficie : 587.8Km² (58.780 has.)
 Área legalizada : 67.2% (39.500,16 has.)
 Área sin legalizar : 32.8% (19.279, 84 has.)

Según el Censo Agropecuario realizado en el año 2000, la tierra en el cantón Mira, dispone de legalización en un 67,2%, quedando pendiente por legalizar un 32.8%, por lo tanto de 587,8km² de superficie total que tiene el cantón Mira, está pendiente de legalizar 192,83km² que traducido a hectáreas tenemos 19.279, lo que constituye un porcentaje alto pendiente de ingresar al régimen jurídico.

En el año 2008 el Municipio de Mira suscribe un convenio de cooperación interinstitucional con el entonces Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) cuyo objeto fue legalizar al menos 400 pequeños predios, de los cuales en el plazo de dos años logro legalizar:

PARROQUIA JUNA MONTALVO

Comunidades	No. casos Atendidos	Casos concluidos
Piquer	23	23
Santiaguillo	28	28
Santa Ana	12	12
Estación Carchi	17	17
	TOTAL	

PARROQUIA MIRA

Comunidades	No. casos	Casos concluidos
Mirador	6	6
San Antonio	12	12
Santa Isabel	1	1
La Tota	1	1
Mascarilla	1	1
Pisquer	1	1
	TOTAL	

PARROQUIA JACINTO JIJÓN Y CAAMAÑO

Comunidades	No. casos	Casos concluidos
Caliche	9	9
Tablas	9	9

San Jacinto de Chinambí	4	4
Chinambí	3	3
San Juan de Lachas	2	2
TOTAL		

PARROQUIA LA CONCEPCIÓN

Comunidades	No. casos	Casos concluidos
La Achira	1	1
TOTAL		

TOTAL		130
--------------	--	-----

El 09 de julio del año 2010, se suscribe un “Convenio de Cooperación Técnica y Económica entre el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca y el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira para la ejecución del Programa y Gestión de Tierras Rurales -SIGTIERRAS”- cuyo objeto es: “...implementar en todos los municipios del país un sistema catastral eficiente, confiable, moderno y de actualización continua, vinculado al registro de la propiedad inmobiliaria, que asegure los derechos de propiedad sobre la tierra, gestione la legalización de su tenencia, permita la aplicación de políticas tributarias justas y equitativas y además proporcione información para la planificación del desarrollo nacional, ordenamiento territorial y la toma de decisiones estratégicas que coadyuven al desarrollo integral del área rural”¹⁸

A fines del año 2011, el SIGTIERRAS presenta los siguientes datos:

CASOS EN EL CANTÓN MIRA SIN LEGALIZAR

Descripción	No. casos
Predios estimados privados a legalizarse	5.750
Predios patrimonio del Estado	3.450
Otros	2.300
Total de predios estimados en el cantón Mira	11.500

CASOS RECEPTADOS SEGÚN CONVENIO

Expedientes implementados	No. de casos receptados
Tierras del Estado	449
Propiedades privadas	487
Total	936

PREDIOS PENDIENTES DE LEGALIZAR

Expediente	No. casos	Casos incompletos	Casos viables
Tierras del Estado	449	215	234

PREDIOS SECTOR PRIVADO

¹⁸ Convenio de Cooperación Interinstitucional de Cooperación técnica y Económica suscrito entre el MAGAP y GAD-MIRA; Quito, 2011.

Expedientes ante el Juzgado de lo Civil	casos Receptados	Casos concluidos	Casos pendientes
Prescripción extraordinaria adquisitivas de Dominio	81	2	79

Expedientes a efectuarse entre particulares	Casos receptados	Casos Concluidos	Casos pendientes
Rectificación de Escritura (cabidas y linderos)	23	--	23
compraventa	138	47	91
Permutas	1	--	1
Donaciones	1	--	1
Adjudicación predios privados	62	--	62
Herencias	32	1	31
Particiones	68	5	63
Trámites inconclusos de transferencia de dominio	35	22	13
Reinscripciones	00	00	00
otros	46	21	25
Total	406	96	310
Total de casos privados	487	98	389

CASOS PENDIENTES PRIVADOS

Expedientes	No. de casos	Casos incompletos	Casos viables
Tierras en manos privadas	389	205	184

TOTAL DE CASOS SUJETOS A TRÁMITE

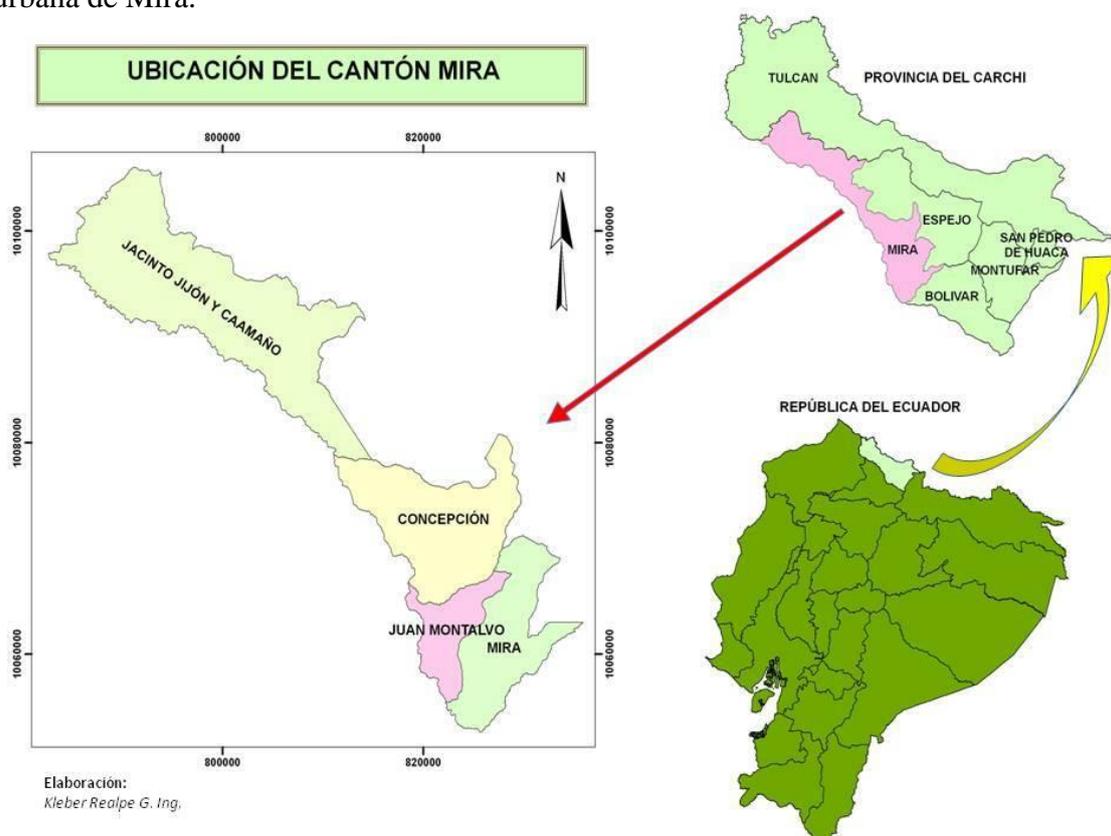
Expedientes implementados	No. de casos Pendientes de legalizar	Casos viables	Casos Incompletos
Tierras del Estado	449	234	215
Propiedades privadas	389	184	205
Total	838	418	420

Al momento se cuenta con 418 casos potenciales de legalización de tierras, que no han iniciado el trámite respectivo y que constituyen en primera instancia, la población objetivo de este proyecto.

Luego de haber transcurrido más de una década desde el Censo Agropecuario efectuado en el año 2000, la realidad no cambia de manera sustancial, a tal punto que la legalización de tierras en el Ecuador y por ende en nuestro cantón, sigue siendo prioridad del Gobierno Central, al establecer la políticas de legalización de tierras dentro uno de los objetivos del Plan Nacional para el Buen Vivir.

4. SITUACIÓN ACTUAL

El cantón Mira, es uno de los seis cantones que forman la provincia del Carchi, cuyo territorio actualmente ocupa el segundo lugar en extensión de 587,8 km² ; es el cantón privilegiado al brindarnos en solo tres horas de recorrido, la mayor diversidad climática (cálido húmedo, cálido seco, temperado andino y frío). Mira fue parroquia de la provincia de Imbabura desde 1827; pasa a formar parte de la provincia del Carchi y del Cantón Tulcán, el 19 de noviembre de 1880; en 1905 se constituye en parroquia del Cantón Montufar, en 1.934 pasa a integrar el Cantón Espejo y mediante Decreto Legislativo No. 47 del 18 de agosto de 1.980 se crea el Cantón Mira, cuya jurisdicción político-administrativa comprende las parroquias rurales de La Concepción, Jacinto Jijón y Caamaño, y Juan Montalvo; y, teniendo como cabecera cantonal, la parroquia urbana de Mira.



DATOS INFORMATIVOS:

Cabecera Cantonal:	Mira
Parroquias Rurales	J. Jijón y Caamaño Concepción Juan Montalvo
No. Habitantes:	12.180
Grupos Étnicos:	Mestizo, negro e indígena (awa)
Idiomas:	Español (oficial) y awa
Ubicación:	Al suroccidente de la provincia del Carchi.
Superficie:	587,8 km ²
Clima:	Variado (subtropical semi-húmedo, subtropical seco, templado y templado frío)
Altitud:	Desde los 1.000 m.s.n.m. hasta los 3.500 m.s.n.m.

A partir de 1973 con la expedición de la Ley de Reforma Agraria, el Estado interviene directamente con el fin de parcelar las grandes haciendas y el caso no fue la excepción en el cantón Mira, donde se parcelaron varias haciendas como: Chamanal, La Loma, Santa Ana, Cabuyal, San Nicolas de Mira, entre otras, donde parte de su liquidación por derechos laborales, los hacendados entregaron parcelas de tierra a los trabajadores, pero en la mayoría de casos no les entregaron los títulos de propiedad, problema que subsiste hasta la presente fecha en varias comunidades.

Hasta la presente fecha la poca inversión, ausencia de políticas, claras, implemento de estrategias de desarrollo y apoyo de autoridades locales regionales y nacionales, ha impedido disponer de facilidades necesarias y suficientes para que poblaciones interesadas en legalizar sus tierras puedan realizarlo.

La falta de títulos de propiedad de bienes inmuebles especialmente de menor extensión (desde 100m² hasta 3000 m²) tiene vital importancia para las familias de las comunidades rurales del cantón Mira.

Los esfuerzos realizados por el Municipio de Mira en el año 2008 en cooperación el ex INDA; y, posteriormente del programa SIGTIERRAS implementado por el Gobierno no fueron suficientes para dar solución al problema de legalización de la tierra teniendo como limitante los recursos económicos.

“En relación a la tierra, la información disponible de fuentes oficiales del MAGAP señala que más del 40% de los predios carece de títulos de propiedad y son excepcionales los casos de mujeres que han logrado titulación de la tierra. El 47,7% de pequeños propietarios posee únicamente el 2,04% de la tierra de uso agrícola y el 3,32% de grandes propietarios acapara el 42,57% de la tierra de uso agrícola de acuerdo al Censo Agropecuario, 2000.

Actualmente, el Gobierno cuenta con el SIGTierras, un programa que permite la regularización de tierras, valoración de predios y control de calidad. Un esfuerzo conjunto entre el MAGAP, la AME y la SENPLADES. Asimismo, se emprende la regularización de la tenencia de tierras en la frontera con Colombia, como una acción emergente (MCDS, 2009).

A más de la falta de tierra y agua para la pequeña producción campesina, existe deterioro de la calidad del suelo debido al uso intensivo con sustancias químicas, que dejan secuelas negativas muchas veces por desconocimiento de los agricultores o por presiones del mercado. Esto, sumado a la falta de acceso a crédito, capacitación y asistencia técnica, ha generado procesos de empobrecimiento de las áreas rurales, y una pérdida de la agrobiodiversidad, que deben ser enfrentados desde la estrategia de desarrollo rural que propone el país.”¹⁹

En la actualidad la provincia de Carchi cuenta con una oficina de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (SSTRA) entidad responsable de legalizar las tierras en el país, la misma que cumple el papel de receptora de documentos, más no cuenta con profesionales como topógrafos, abogados y/o técnicos que se desplacen a los lugares donde se requiere del servicio, lo que dificulta que ciudadanos del cantón Mira, sean

¹⁹ SENPLADES; PLAN NACIONAL PARA EL BUEN VIVIR; Quito; 2009-2013; Pág. 145

atendidos oportunamente con la legalización de sus tierra. A esto se suma los costos de topografía, movilización de los técnicos, costos de adjudicación, lo que desmotiva a la población que requiere legalizar su tierra.

En el contexto cantonal, una herramienta de gran importancia para la planificación del desarrollo local son los planes de desarrollo parroquiales y cantonal, estos recopilan las necesidades urgentes de la población y sus proyectos a corto, mediano y largo plazo, en los cuales la población prioriza como una de sus necesidades, la legalización de sus tierras.

En casos de trámites que deben ser legalizados ante un Juez de lo Civil; casusas como el desconocimiento de los procesos, los costos de un profesional del derecho, y el largo tiempo que estos demandan, hacen que ésta alternativa aleje el objetivo de legalizar las tierras en el cantón Mira.

No quedan muchas opciones para facilitar o simplificar los procesos de legalización de tierras, por lo que el Estado está en deuda con la población Ecuatoriana, Carchense y Mireña. A futuro sería importante trabajar en una reforma que simplifique esta clase de procesos en beneficio de la ciudadanía que requiere del servicio.

4.1.- Información básica sobre el proyecto

Legalizar la tierra en el cantón Mira, con énfasis en pequeñas extensiones, tiene asidero en una realidad social de varios pobladores provenientes de las diferentes poblaciones rurales del cantón como son: **parroquia Jacinto Jijón y Caamaño**: comunidades El Carmen, La Primavera, Espejo 1, Tablas, San Francisco de Tablas, Rio Blanco, San Juan de Lachas, Playa de Álvarez, Caliche, Santa Marianita de Caliche, Chinambi, San Jacinto de Chinambi, Miravalle, San Patricio, Pénjamo, San Patricio, Pénjamo, Rio Verde, La Florida, Praderas de Mira Valle; **parroquia La Concepción**: comunidades La Achira, El Milagro, Empedradillo, Convalecencia, Cabuyal, Santa Ana Estación Carchi, La Loma, Santa Lucia, Chamanal, El Hato de Chamanal, El Rosal, El Naranjal, Naranjito, La Chorrera, Campo Libre; **parroquia Juan Montalvo**: comunidades Cabuyal, Santiaguillo, Piquer, San Miguel de Piquer, Huaquer, Tulquizan; y, poblaciones rurales que corresponden a la parroquia **urbana de Mira**: El Hato de Mira, Santa Isabel, San Luis, San Antonio, El Mirados, Las Parcelas, Pisquer.

Problemas identificados.- La tenencia y la propiedad de la tierra en el sector rural del cantón Mira, es profunda y obedece a un total desinterés por adquirirla de manera ordenada y formal evidenciándose entre otras las siguientes causas:

Liquidaciones de ex Huasipungueros.- A un grupo de 18 personas del sector de Chamanal en la parroquia La Concepción se le indemnizo por su trabajo con la cantidad de 10 hectáreas de tierra. Estos beneficiarios se repartieron sus parcelas pero jamás realizaron el trámite de partición. Actualmente quienes están en posesión y en su mayoría son los herederos de los beneficiarios iniciales.

La imposibilidad de efectuar la partición de manera legal hace que la población de este sector en un 98% no cuente con un título de propiedad de sus viviendas teniendo como consecuencia la exclusión de los programas de Vivienda que impulsa el Estado; aún, siendo una de las poblaciones que se encuentra sumida en la más absoluta pobreza. El problema a escaldo y no sólo abarca a los primeros 18 beneficiarios, sino que al

momento incluye a 87 familias, conformadas entre 5 y 8 miembros cada una; lo cual nos da la idea de la población afectada por este problema. Por esta razón acuden diariamente a las oficinas del GAD-Mira, solicitando apoyo en este tema.

Caso similar se vive en la Comunidad el Naranjito, donde 13 ex Huasipungueros fueron liquidados con 30 hectáreas de las cuales 5 fueron designadas para la población donde se encuentra asentada. Hoy el MIDUVI requiere mejorar la vivienda de este sector pero exige como requisito ineludible el título de propiedad. El problema se agrava porque disponen de título de propiedad global a nombre de 13 beneficiarios; 6 de los cuales han fallecido; y, varios de sus herederos que son quienes tienen que firmar la transferencia de dominio se encuentran en la ciudad de Quito, Guayaquil, Cuenca, y hasta fuera del país, lo que hace imposible la regularización de la tierra a quienes requieren de un título individual para optar dicho beneficio.

Liquidaciones laborales o Actas transaccionales individuales.- A la muerte del titular quedan los herederos, que por desconocimiento de trámites de transferencia del bien heredado, jamás realizaron la posesión efectiva con lo que pasa la propiedad del titular fallecido al heredero. A la fecha titulares de estas transacciones han fallecido y en muchos hasta los herederos, dejando como herencia a una tercera generación un predio que si bien cuenta con título no le sirve actualmente teniendo que realizar largos trámites para regularizar la tenencia de su tierra. Muchos casos no lo hacen por falta de interés, desconocimiento, recursos económicos limitados, o porque simplemente esos predios han sido vendidos verbalmente a otras personas.

Permutas Informales.- Es el intercambio de predios por conveniencias de interés. ya sea por la superficie, ubicación etc. Estas transferencias de propiedad que debe efectuarse entre el título de propiedad del bien que se entrega por el título de propiedad por el bien que se recibe, no se legalizaron peor aun inscribieron en el Registro de la Propiedad. A la muerte de los titulares, los herederos se informan que el predio que heredarán está a nombre de otras personas y viceversa. En algunos casos se ha optado por legalizar la permuta, pero en otros casos los herederos resuelven hacer reclamos sobre sus verdaderos predios, iniciando un conflicto entre vecinos.

Donaciones.- Varios casos se advierten en donaciones efectuadas por algunos de los hacendados a favor de los peones de pequeñas parcelas de terreno que han sido entregadas de manera verbal. En dichos predios los beneficiarios han construido sus viviendas y cuando requieren hacer mejoras mediante un crédito de la banca privada, advierten que no disponen de su título de propiedad, sólo la información de que, aquel predio le pertenece por donación del dueño de la hacienda. Esto limita el acceso al crédito bancario generando subdesarrollo de esa persona y su familia.

Asentamientos en franjas laterales.- Los espacios físicos que se tornaron inservibles o improductivos por efecto de la apertura de vías, previa la aceptación del hacendado fueron objeto de ocupación de varios pobladores donde han construido sus viviendas, pero al momento de requerir el título de propiedad incluso para ser objeto de la dotación de servicios básicos, advirtiendo que no cuentan con un título de propiedad sobre ese bien. Esto se vive en los sectores de Santa Ana, La Convalecencia, Milagro, en la parroquia la Concepción.

Cooperativas.- En casos como Santiaguillo y Juan Montalvo, parroquia Juan Montalvo, se evidencia otra clase de problemas: Se han organizado Cooperativas Agrícolas, que

han realizado su partición de hecho, es decir sin la suscripción de un título individual que garantice la propiedad individual. De la misma manera disponen de un título de propiedad global, pero a la hora de requerir el título del predio que lo vienen manejando por décadas, no lo disponen. En algunos casos han optado por tramitar procesos de prescripción ante un Juez de lo Civil, en contra de sus propios compañeros, lo que ha generado división en la población. En otros casos han optado por esperar que las directivas adopten una decisión de efectuar la partición legal que corresponde, sin tener mayores resultados.

Transferencias verbales.- Existe un porcentaje bastante alto de población que ha realizado la transferencia de la tierra de manera verbal, es decir entregar la tierra y recibir un precio por ella, sin efectuar la transferencia de manera formal o legal, esto es, mediante escritura pública la misma que debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Cuando se advierte la necesidad del título el verdadero propietario ha fallecido o no se encuentra en la zona, Esto ha generado incluso reclamos de los herederos del propietario, desconociendo el derecho a quien se encuentra en posesión de la tierra que en su momento pago el justo precio por ella.

Sucesiones por causa de Muerte.- (Sin testamento) varios casos se evidencian en predios que disponen de títulos de propiedad pero a la muerte del titular los herederos jamás efectuaron la transferencia, llegando a repartirse de manera verbal, es decir sin título que respalde. Cuando requieren de su título individual advierten que sus hermanos no residen en el lugar, incluso otros tienen diferencias familiares lo que ha imposibilitado cualquier forma de acercamiento para efectuar la partición de manera formal

Los ejemplos citados obedecen a una realidad que vive diariamente el Municipio de Mira, por las constantes peticiones de legalización de predios, con objeto de poner fin a diferencias sobre linderos en sus propiedades; conflictos familiares por repartos inadecuados; desconocimiento del derecho de propiedad entre colindantes, desconocimiento sobre la importancia de disponer de un título de propiedad de un bien inmueble, todo lo cual invita a efectuar un proceso de regularización formal de la tierra especialmente en el sector rural del cantón Mira, a través de la ejecución de un proyecto que lidere el propio Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.

Modos de adquirir el dominio o propiedad.- Para los casos de regularizar la tierra nuestro Código Civil vigente señala: “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por la causa de muerte y la prescripción.” (Art. 603)

La Ley de Desarrollo Agrario vigente, en su Art. 38 señala: “Forman parte del patrimonio del INDA. (Hoy Subsecretaría de Tierra y Reforma Agraria)

1. Todas las tierras rústicas que formando parte del territorio nacional, carecen de otros dueños”

El Art. 49 del cuerpo legal citado señala: “Adjudicación.- El Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) legalizará mediante adjudicación a favor de los posesionarios, las tierras rústicas de su propiedad, cuando se compruebe una tenencia ininterrumpida mínima de cinco años, previo su pago de acuerdo al avalúo practicado por el INDA.”

Por lo tanto, legalmente tenemos dos caminos que seguir para la legalización de las tierras; primero por los modos que confiere el Código Civil, norma que faculta realizar entre otras los modos de adquirir el dominio: compraventa, donación, Partición sucesión testada e intestada, prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, ocupación, accesión, etc. Estos procesos para su desarrollo obedecen a una formalidad que implica elevar a escritura el texto que constituye el título de propiedad, el mismo que debe contener la información básica del predio, esto es; antecedentes, como fue adquirido antes de la transferencia, las características del bien, extensión y ubicación exacta, precio, forma de pago, entre otras características: Este título elevado a escritura pública tiene que ser inscrito en el Registro de la Propiedad, requisito único en materia de bienes inmuebles que garantiza la propiedad.

El segundo camino es la figura legal de Adjudicación.- Este caso le compete al Estado, a través del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, hoy Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (SSTRA) cuando considera que las tierras objeto de legalización son de su propiedad, dispone de competencia privativa en el sector rural. Todo el proceso de adjudicación es desarrollado ante Subsecretaría de Tierra y Reforma Agraria, responsable de realizar el levantamiento topográfico del bien a legalizarse, identificar plenamente quien lo solicita y recaudar el justo precio. La resolución de adjudicación que contiene la información necesaria sobre el bien inmueble y su adjudicatario, tiene que protocolizarse en una Notaría Pública y finalmente inscribirse en el Registro de la Propiedad para constituir título pleno.

Actualmente la política de legalización de tierras en nuestro país consta dentro de los objetivos del Plan Nacional para el Buen Vivir, tal como se describe en los siguientes párrafos:

Objetivo 1: Auspiciar la igualdad, cohesión e integración social y territorial en la diversidad

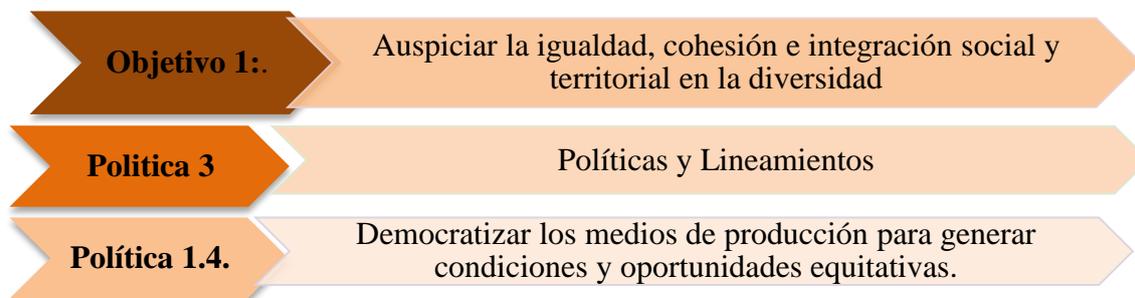
“d) Diseñar y aplicar programas públicos dirigidos a promover el acceso equitativo a la tierra, en particular para las mujeres rurales diversas, garantizando la propiedad en sus distintas formas para erradicar la concentración y el latifundio, tomando en consideración las particularidades de las áreas protegidas cuando así lo amerite. e) Aplicar mecanismos de regulación del uso y acceso a tierras, a fin de que cumplan con la función social y ambiental y fortalecer el control y sanción a la concentración, latifundio y tráfico de tierras. f) Fortalecer los mecanismos de control, para garantizar la conservación de la propiedad e identidad de las tierras comunitarias de las comunidades, pueblos y nacionalidades, evitando su desplazamiento. g) Impulsar programas de titulación y regularización de la tenencia de la tierra, con consideraciones de género, para asegurar la legalización de la propiedad, la posesión o el usufructo, según los casos, en un esquema que fortalezca diversas formas de propiedad y de acceso. h) Fomentar la reagrupación parcelaria de minifundios a través de la asociatividad. i) Otorgar financiamiento para la adquisición de tierras a las organizaciones de la economía popular y solidaria en el marco de formas colectivas de la propiedad ”²⁰

El Plan Nacional para el Buen Vivir señala sobre el tema planteado que “Adicionalmente, existe un alto porcentaje de tierras no legalizadas, principalmente por desconocimiento de los

²⁰ SENPLADES; PLAN NACIONAL PARA EL BUEN VIVIR; Quito; 2009-2013; Pág. 147

propietarios sobre los procesos legales y la escasa información actualizada de la tenencia de la tierra.”, por lo tanto es necesario erradicar esta causa que tiene obstaculizado el desarrollo de nuestras poblaciones a través de la implementación de un proyecto de legalización de tierras, especialmente en la zona rural del cantón, apoyado y cofinanciado logísticamente desde el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.

El mencionado proyecto se encuentra identificado y articulado con la política nacional, de la siguiente manera:

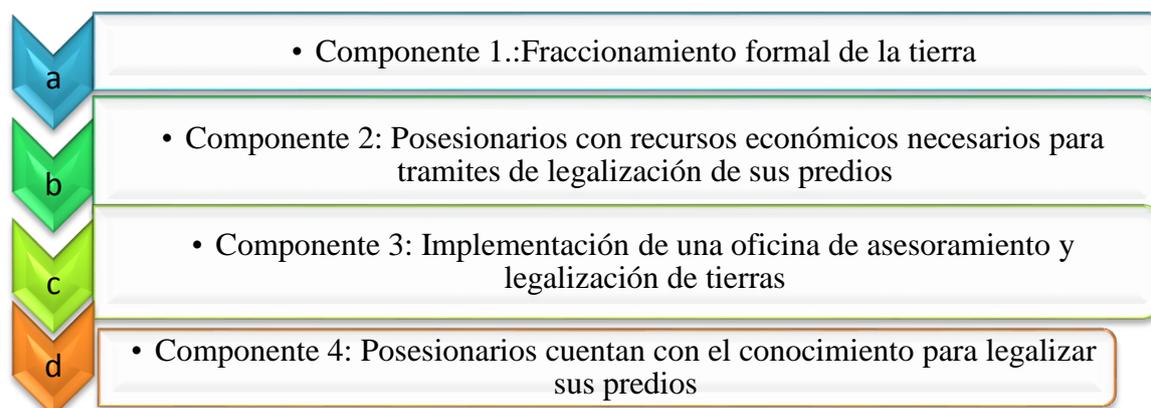


La visión de legalizar pequeños predios en el sector rural, es precisamente, apoyar a su población a regularizar la propiedad donde actualmente tiene construidas sus viviendas, como fortaleza a su desarrollo económico y social.

Con la legalización de estos pequeños predios se fortalecería los programas de construcción y reconstrucción de la vivienda que viene impulsando el gobierno nacional a través de los diferentes ministerios, sin perder de vista la inclusión de las autoridades locales y cabildos, en la ejecución del proyecto como una estrategia de empoderamiento y compromiso de apoyo al proyecto desde sus inicios.

El proyecto denominado “Legalización de pequeños predios en el sector rural del cantón Mira”, como alternativa de desarrollo socio-económico plantea como objetivo esencial la tramitación y obtención de un Título de Propiedad de sus bienes inmuebles. Sin embargo no debemos dejar de lado la capacitación y el fortalecimiento del conocimiento en este tema como un elemento de fortaleza para las futuras generaciones que requieren transferir o recibir un bien inmueble en propiedad.

4.2.- Identificación de productos a desarrollar.- Este producto en su conjunto tiene la capacidad de abarcar una serie de productos y subproductos entre los que desde mi punto de vista se pueden señalar:



Componente 1.- Fraccionamiento formal de la tierra.- Constituye en regularizar la tenencia de la tierra que se encuentra en manos privadas, por cualquier medio o modo que confiere la ley, sea ésta, bajo las normas establecidas por el Código Civil o, a través de la legalización que confiere el Estado sobre las tierras que las considera de su patrimonio pero que se encuentran en manos particulares.

Componente 2.- Posesionarios con recursos económicos necesarios para trámites de legalización de sus predios.- Este componente tiene como objetivo sensibilizar a los posesionarios que tienen que regularizar la tenencia de sus tierras motivándoles a invertir parte de sus ingresos en procesos de legalización. Como respuesta de aquello se van a mejorar las relaciones familiares y de la población, logrando una estabilidad legal y emocional que impulse el desarrollo económico con el incremento de sus ingresos; pues en la actualidad aquellos predios objeto de conflictos son abandonados, o no son aprovechados de manera eficiente precisamente por el temor de no disponer de un título de propiedad que garantice su tenencia.

Componente 3.- Implementación de una oficina de asesoramiento y legalización de tierras.- Constituye seleccionar el área física, en la cual se instale una oficina con los equipos, materiales y recursos humanos necesarios que permiten implementar la logística que tiene que desplazarse al campo para receptar la información sobre los predios que requieren legalizarse. Las actividades dentro de este componente estarán dirigidas a:

- a. **Fase de barrido predial.-** Conjunto de actividades que inician con el recorrido que debe efectuarse a toda la geografía del cantón con el objetivo de promocionar y difundir las bondades del proyecto, información sobre el personal a cargo, logística, costos y procedimientos, lo cual se desarrollará en las diferentes comunidades con el fin de obtener un diagnóstico de los bienes que no disponen de título de propiedad. Esta fase nos permite observar e identificar las zonas y/o poblaciones que cuentan con el más alto índice de falta de legalización.
- b. **Clasificación de procesos.-** Acciones que tienen que efectuarse necesariamente en la oficina de logística, cuya esencia es verificar la información recopilada como es, datos personales de los posesionarios, firmas, planos, informes, y la clasificación de los procesos según la materia y competencia, esto es, si tienen que legalizarse ante la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (SSTRA); ante un Juzgado de lo Civil o simplemente requieren de la voluntad de las partes que requieren formalizar la tenencia de la tierra.
- c. **Trámites y obtención de títulos de propiedad.-** Conjunto de acciones dirigidas a efectuar los trámites en las diferentes instituciones públicas que tienen competencia para legalizar la tierra.

Componente 4.- Posesionarios cuentan con el conocimiento para legalizar sus predios – La falta de regularizar la tenencia de manera formal obedece como principio al desconocimiento de los procesos; y, una desmotivación por los bajos recursos económicos que disponen los posesionarios. En los dos casos resulta más cómodo utilizar la tierra dejando de lado la formalidad que garantice su tenencia. Esto evidencia la necesidad de fortalecer el conocimiento y concientización sobre la importancia que tiene disponer de un título de propiedad sobre sus bienes. La importancia de legalidad

de las diversas transacciones que se efectúan en función de la tierra. Esto se logrará con serios talleres de capacitación en las diversas poblaciones que son parte del proyecto.

Con estos cuatro componentes articulados e implementados en el presente proyecto, tienen como objetivo esencial poner fin a un mal que tiene gran parte de la población del cantón Mira, que es la tenencia de la tierra sin legalizar.

Es importante señalar que la propuesta de éste proyecto, cuenta con el conocimiento y respaldo de las principales autoridades de la localidad tanto a nivel comunitario, parroquial y cantonal, quienes no sólo han comprometido su respaldo humano y político, sino que también su contraparte en recursos económicos, lo que garantiza el éxito en su ejecución.

El proyecto de legalización de tierras constituye una oportunidad para que las poblaciones de manera conjunta y/o individual lo adopten para legalizar o regularizar la tenencia de sus tierras.

4.3.- Área de incidencia geográfica del proyecto.- Constituye el área de intervención directa del proyecto, la misma que está delimitada por los límites parroquiales y cantonal. En este caso constituyen las comunidades del sector rural del cantón Mira.

4.4.- Área de responsabilidad para administración/ejecución del proyecto.- Directamente el administrador-ejecutor del proyecto será el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira a través del Área de Gestión Jurídica de manera conjunta, participativa e incluyente con los actores comunitarios y la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria

4.5.- Matriz de involucrados

Los involucrados identificados como principales actores tanto directos como indirectos dentro del presente proyecto son:

1	Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira
2	Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria
3	GAD's parroquiales: Jacinto Jijón y Caamaño, La Concepción y Juan Montalvo
4	Cabildos de las comunidades beneficiarias
5	Beneficiarios de la legalización de los predios
6	Notaría del cantón Mira
7	Registro de la Propiedad del cantón Mira
8	Juzgado Octavo de lo Civil del cantón Mira

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira.- Institución pública beneficiaria directa, pues con la legalización de predios le permite contar con un catastro actualizado y real, incluyen a varios predios en sector tributario que anteriormente no lo estaban por no disponer de un título de propiedad. Le permite efectuar de mejor manera la planificación para la dotación de servicios básicos e inversión de obra pública.

Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.- Entidad que tiene la obligación legal de regularizar la propiedad en el sector rural del país sobre la tenencia de la tierra que se

encuentra en manos privadas sin la debida legalidad. Más que un objetivo es una obligación cumplir con su misión.

GAD's parroquiales: Jacinto Jijón y Caamaño, La Concepción y Juan Montalvo.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales del cantón Mira, tienen especial interés en que los habitantes de cada sector cuente con la tenencia de la tierra de manera legal principalmente porque afrontan conflictos de linderos entre vecinos y los asentamientos poblacionales en gran parte no cuentan con títulos de propiedad.

Cabildos de las comunidades beneficiarias.- Son la representación de la población en su conjunto, por lo que es el primer nexo de comunicación entre los poseionarios que requieren legalizar sus tierras con las autoridades competentes de hacerlo.

Beneficiarios de la legalización de los predios.- Las peticionarios de la legalización de tierras tienen que ser parte integral del proyecto, pues deben concientizarse de la importancia de aquel proceso; así, como, deben capacitarse en sus deberes y derechos como ciudadanos para con las instituciones públicas del Estado, en las cuales está inmerso el Municipio de Mira.

Notaría Pública del cantón Mira.- Entidad que ha mostrado su interés por apoyar este proceso, la que tiene motivación de suscribir un convenio con el Municipio para regular los costos por los servicios.

Registro de la Propiedad del cantón Mira.- Entidad pública administrada por el GAD-Mira, tiene interés en que se lleve este proyecto, porque le significa ingresos y le permite fortalecer el registro sobre la propiedad.

Juzgado Octavo de lo Civil del cantón Mira.- Entidad pública con la competencia para tramitar los procesos sobre la legalización de tierra que sean requeridos por los particulares que no encontraron la solución en el diálogo, en los documentos o los propios títulos por ser genéricos, imprecisos, oscuros, etc. Ha visto su interés por la ejecución del proyecto, con el fin de planificar las diligencias a efectuarse dentro de los respectivos procesos.

Todas estas instancias desde sus aéreas de influencia y competencia han visto con particular interés el proyecto de legalización de pequeños predios en el sector rural del cantón Mira, comprometiéndose a apoyar con su contingente para la ejecución del mismo.

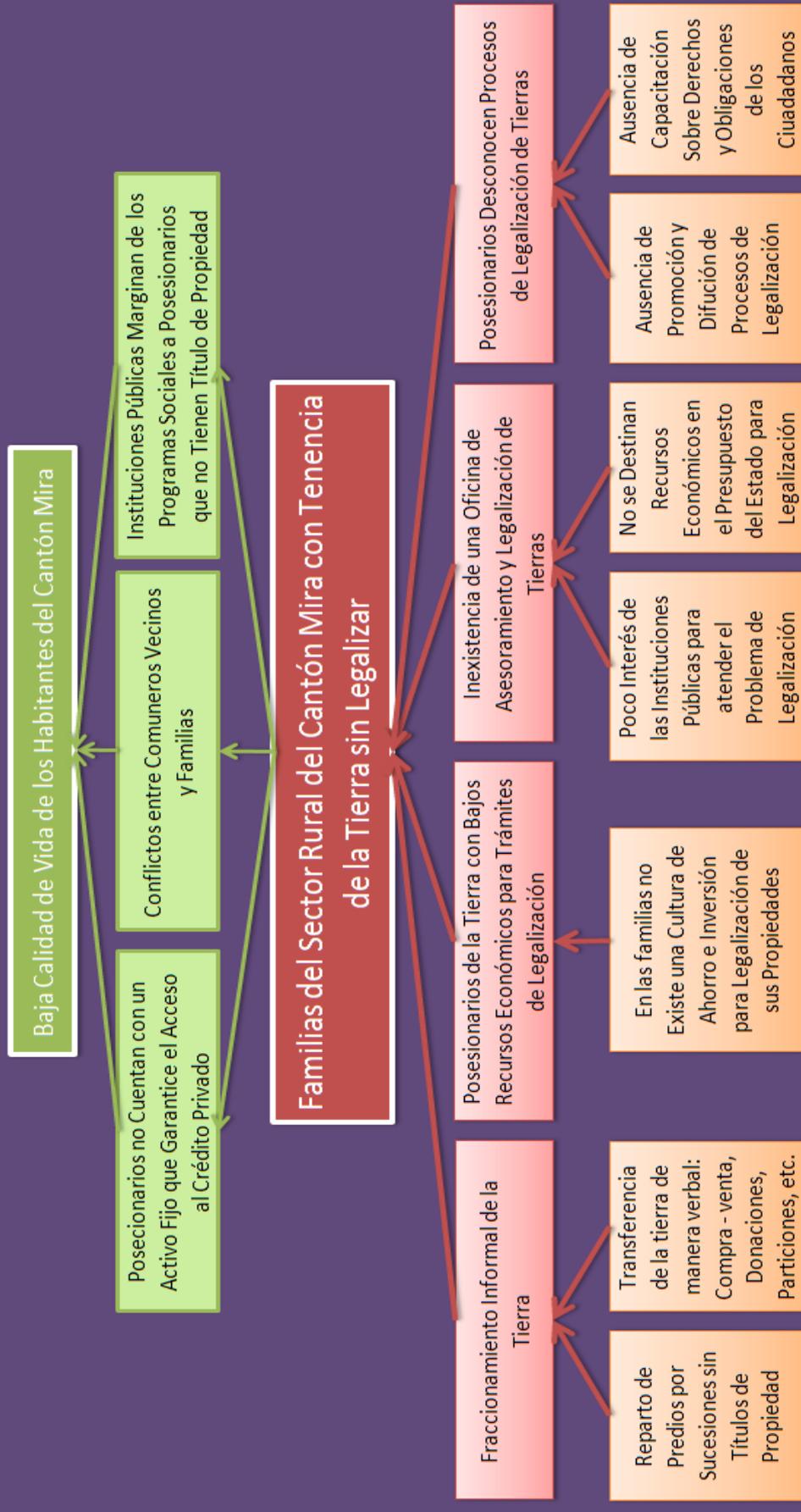
4.6.- Matriz de involucrados

GRUPOS	INTERÉS	PROBLEMAS PERCIBIDOS	RECURSOS Y MANDATOS	INTERESES EN UNA ESTRATEGIA	CONFLICTOS POTENCIALES
Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD-MIRA)	Cooperar en la legalización de los predios. Incrementar los ingresos tributarios a través de un catastro ordenado y actualizado	Problemas socio-económicos por la falta de títulos de propiedad en el sector rural.	Constitución de la República La Ley de Desarrollo Agrario COOTAD Código Civil y de Procedimiento Civil, Convenios	Suscribir un convenio de cooperación con el SSTRAsignar recursos económicos y logísticos	El Municipio no cuenta con la competencia para legalizar predios o tierras.
Subsecretaría de Tierras y Reforma	Cumplimiento de la política pública y	No cuenta con los recursos humanos y económicos	Ley de Desarrollo Agrario	Suscribir convenios con los GAD-MIRA para	Burocracia en la ejecución de los procesos de

Agraria SSTR)	cooperar con la iniciativa de legalización de los predios	necesarios para legalizar los predios	Convenios	legalizar las tierras	legalización
Gobiernos Parroquiales Rurales. Jacinto Jijón y Caamaño, Concepción y Juan Montalvo	Mejorar la convivencia social evitando conflictos por predios no legalizados	Falta de apoyo de las Instituciones que tienen competencia para impulsar la legalización de la tierra.	Constitución de la República . COOTAD Convenios	Participar activamente en la ejecución del proyecto de legalización	No cuentan con delimitación de las zonas urbanas y rurales de las cabeceras parroquiales
Cabildos comunales	Que sus poblaciones se encuentren debidamente organizadas con sus tierras	Falta de atención de las Autoridades competentes para legalizar sus predios. Conflictos sociales por falta de delimitación legal de los predios	La tierra. Constitución Leyes Convenios	Asambleas permanentes de los beneficiarios para difundir el proyecto de legalización.	Desinformación del proyecto referente al pago de impuestos tributarios
Beneficiarios de legalización de los pequeños predios	Que sus predios cuenten con un título de propiedad Ser beneficiarios de los diferentes programas de sociales de Gobierno Ser sujetos de crédito de la banca pública o privada	Falta de atención de las Autoridades competentes para legalizar sus predios. Conflictos sociales por falta de delimitación legal de los predios	La tierra. Constitución Leyes Convenios	Asambleas permanentes de los beneficiarios para difundir el proyecto de legalización.	Desinformación del proyecto referente al pago de impuestos tributarios
Notaria Pública	Obtener ingresos por concepto de Servicios Notariales	Que no se notaricen o inscriban las escrituras por la falta de recursos económicos.	Constitución Ley Notarial convenios	Bajar los costos por concepto de Notaria mediante convenio que cubra a los beneficiarios	Que instancias públicas obliguen a recaudar los precios oficiales por concepto de Notaria y Registro de la Propiedad
Registro de la Propiedad	Obtener ingresos por concepto de Servicios registrales	Que no se inscriban las escrituras por la falta de recursos económicos.	Constitución Ley Notarial Ley Registral convenios	Bajar los costos por concepto de registro mediante convenio que cubra a los beneficiarios	Que instancias públicas obliguen a recaudar los precios oficiales por concepto de Registro de la Propiedad
Juzgado Octavo de lo Civil del Carchi	Incrementar las estadísticas de procesos efectuados en esa dependencia judicial	Falta de Recursos humanos para tramitar oportunamente los procesos de legalización	Constitución La Ley	Suscribir convenios para dar facilidades a los trámites de legalización Logística	Que la Subsecretaría de Tierras se oponga a su intervención por tratarse de tierras rurales.

4.6.- Árbol de Problemas.-

ARBOL DE PROBLEMAS



5. AMBIENTE EXTERNO

5.1.- Análisis de mercado

La legalización de tierras tiene como potenciales interesados:

5.1.1.- Estado Central.- Tiene interés directo con el fin de contar con un archivo real sobre la propiedad de la tierra, y una herramienta que le permita de canalizar el apoyo económico a las poblaciones que más lo necesiten. La Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, tiene la misión de fortalecer los procesos de legalización y regularización de la tierra en el Ecuador y por ende en el cantón Mira.

5.2.1.- Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.- Institución pública que tiene interés directo por legalizar su territorio, con el fin de contar con un sistema de información precisa sobre la propiedad de la tierra, además aquello le significa incremento en el ingreso por concepto de pago de tributos.

5.2.3.- Posesionarios de los bienes.- Son quienes tienen interés directo de obtener su título de propiedad con el fin de disponerlo con libertad. Actualmente tienen construida su casa de vivienda pero no pueden venderla o hipotecarla ante un banco privado o privado

5.1.4.-Instituciones públicas como potenciales proveedoras de proyectos de inversión social.- Entidades como el Ministerio de Desarrollo y Vivienda (MIDUVI); Banco Nacional de Fomento; tienen interés en que los predios de toda la población se encuentre debidamente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, con el fin de realizar sus inversiones sociales o crediticias.

5.1.5.- Banca privada.- Beneficiario indirecto porque con la legalización de las tierras, amplia también, su listado de potenciales clientes.

5.1.6.- ONG's.- Los Organismos no gubernamentales previo a efectuar sus inversiones, realizan la evaluación sobre la organización y responsabilidad que demuestre la potencial población beneficiaria.

5.1.7.- Notaría y Registro de la Propiedad.- Les interesa porque les significa ingresos económicos.

5.2.- La Demanda

Demanda de legalización ¿Quiénes requieren de legalización de tierras?.- Según el SIGTIERRAS la demanda de legalización de tierras está dada por los habitantes de las comunidades del sector rural del cantón Mira, especialmente de predios de vivienda.

Inicialmente son los 418 casos entre tierras del Estado y privadas que requieren ser legalizadas.

5.1. La Oferta

En materia de legalización de tierras, el cantón Mira cuenta en su cabecera parroquial de las siguientes instituciones inmersas directamente en la prestación del servicio directa e indirectamente:

GAD-Mira

Un Juzgado de lo Civil

Una Notaria Pública

Registro de la Propiedad

Dos Estudios Jurídicos particulares

Secretaria de Tierras y Reforma Agraria SSTR) (Delegación en la ciudad de Tulcán)

SIGTIERRAS, programa responsable de impulsar y fortalecer la legalización de tierras se encuentra suspendido temporalmente.

Clases de procesos:

Procesos-tierras del Estado

Resolución de Adjudicación

Legalización ante la Secretaria de Tierras
--

Procesos-tierras privadas

procesos

compraventa

Donación

Permuta

Posesión efectiva

Comodatos

Partición

Aclaratorias de linderos

Sucesión testada

Sucesión testada

Otros

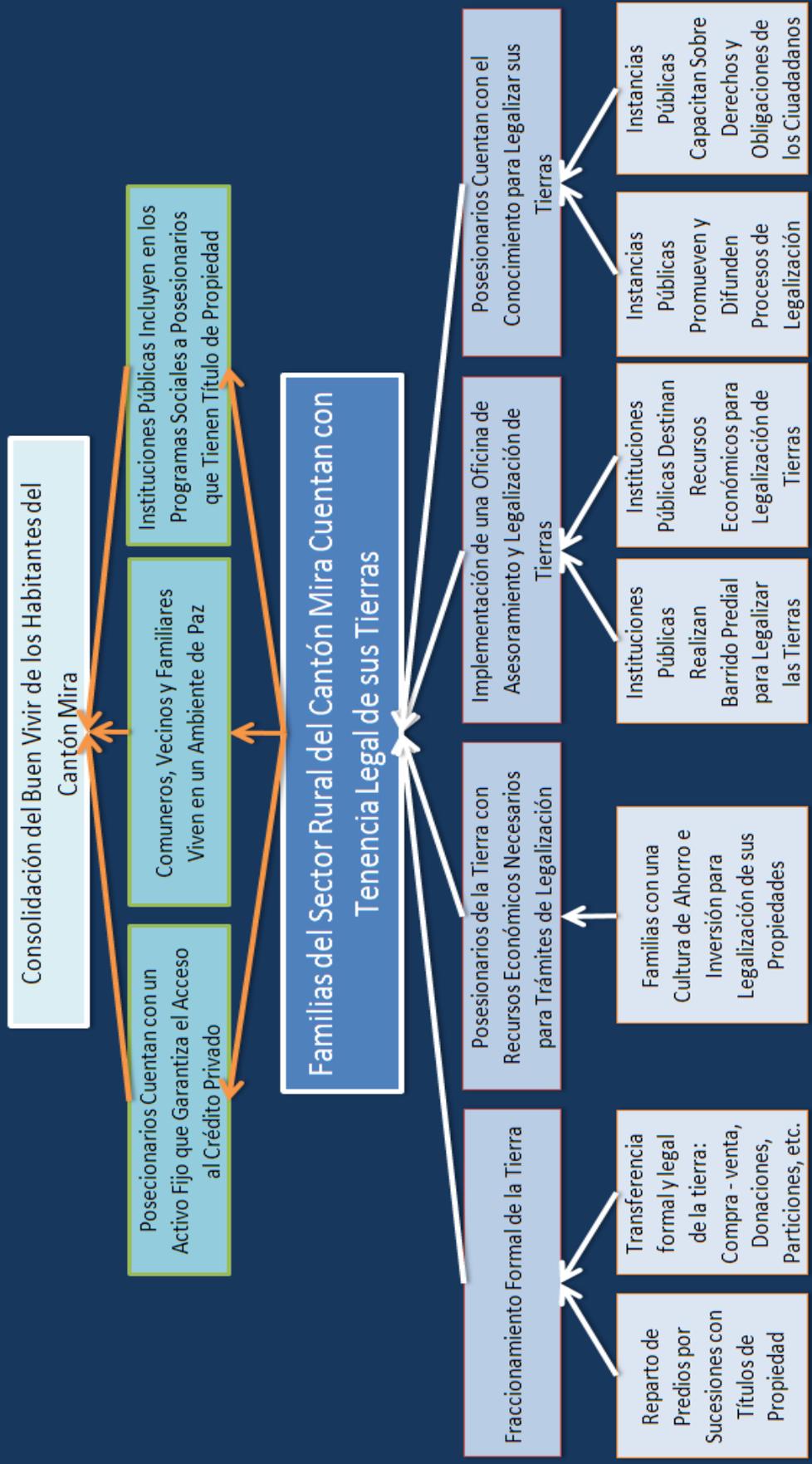
Trámite Judicial

Prescripción Ordinaria o Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

6. ESTRATEGIAS DEL PROYECTO

6.1.- Árbol de Objetivos.-

ARBOL DE OBJETIVOS



6.2.- Matriz de Marco Lógico.-

RESUMEN NARRATIVO	INDICADORES VERIFICABLES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
FIN CONSOLIDACION DEL BUEN VIVIR DE LOS HABITANTES DEL SECTOR RURAL DEL CANTON MIRA	Familias del sector rural del cantón satisfechas por la legalización de sus predios	Sondeos de opinión ciudadana Encuestas Informes de evaluación ex post del proyecto	Legislación del país promueve y fortalece los procesos de legalización de predios
PROPÓSITO FAMILIAS DEL SECTOR RURAL DEL CANTÓN MIRA CUENTAN CON LA TENENCIA LEGAL DE SU TIERRA	Al finalizar el proyecto se cuenta con 418 beneficiarios satisfechos por la legalización de sus predios.	Copias Escrituras debidamente notorizadas e inscritas en el Registro de la propiedad	El Gobierno Central y el Gobierno Municipal suscriben convenios específicos encaminados a solucionar la problemática de la tenencia de la tierra.
COMPONENTE S			
C. 1. - FRACCIONAMIENTO FORMAL DE LA TIERRA	418 predios debidamente legalizados	Escrituras debidamente notorizadas e inscritas en el Registro de la propiedad. Planos Facturas de trámites Copias de documentación. Informes y seguimiento del proceso de legalización	El Gobierno Central descentraliza oficinas para procesos de legalización cercanos al territorio de influencia
C. 2- POSESIONARIOS CON RECURSOS ECONOMICOS NECESARIOS PARA TRAMITES DE LEGALIZACION DE SUS PREDIOS	PoseSIONARIOS incrementan sus inversiones en legalización de sus predios	Encuestas, Informes, sondeos de opinión	El Gobierno Central y el Gobierno local promueven políticas, programas y proyectos de legalización gratuita de predios.
C. 3. – IMPLEMENTACION DE UNA OFICINA DE ASESORAMIENTO Y LEGALIZACION DE TIERRAS	Casos atendidos /tiempo prestado en legalización de predios.	No. de expedientes Registros, Facturas de trámites Copias de documentación. Informes y seguimiento del proceso de legalización	El GAD-MIRA y Ong´s financian actividades referentes a la legalización de tierras
C.4.- POSESIONARIOS CUENTAN CON EL CONOCIMIENTO PARA LEGALIZAR SUS PREDIOS	No. personas concientizadas y capacitadas / el total de la población tenedora de predios no legalizados	Registro de asistencia a eventos de capacitación Memorias fotográficas Informes técnicos	Existe una política nacional de difusión de procesos y trámites de legalización de predios
ACTIVIDADES DE COMPONENTE 1 (- Fraccionamiento formal de la tierra-superficie menor a 3.000m2) El presupuesto se realiza en función de 418 predios a legalizarse.			
1.1.- Reparto de predios por sucesiones o herencias con títulos de propiedad (Testamentos) Costo de actividad por caso.			

1.1.1.- Elaboración de escrituras	8.360 Es el costo por cada trámite U.S.D. \$ 20	Testamentos, posesiones Efectivas, Recibos, Facturas, Certificados	Los usuarios contribuyen con financiamiento para la implementación del proyecto. Se suscriben convenios entre el Gobierno Central y el GAD-Mira para cofinanciar el proyecto
1.1.2.- Pagos de impuestos municipales	2.090 Es el costo por cada trámite U.S.D. 5		
1.1.3.- Pago por Notaria	12.540 Es el costo por cada trámite U.S.D. 30		
1.1.4.- Pago por Registro de la Propiedad	8.360 Es el costo por cada trámite U.S.D. 20		
1.1.5.- Copias de escrituras	836 Es el costo por cada trámite U.S.D. \$ 2	Recibos, facturas	Financia el Municipio
1.1.6.- Socialización y entrega de títulos de propiedad	100	Actas de entrega- recepción ; Registro de firmas	Municipio y Gobierno Central fortalecen talleres de capacitación
ACTIVIDADES DE COMPONENTE 2 (Posesionarios con recursos económicos necesarios para trámites de legalización de sus predios)			
2.1.- Generar una cultura de ahorro e inversión en la legalización de la propiedad	6.000 (6) (6 talleres)	Contratos de capacitadores y motivadores, facturas, registros de asistencia de los participantes	Municipio y Gobierno Central fortalecen talleres de capacitación
ACTIVIDADES DE COMPONENTE 3 (Implementación de una oficina de asesoramiento y legalización de tierras)			
3.1.- Implementación de una oficina de asesoramiento y legalización de tierras			El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, y el Estado Central a través de la Secretaría de Tierras y Reforma Agraria y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) suscriben un convenio de cooperación interinstitucional para cofinanciar el proyecto
3.1.1- Arriendo de oficina incluye pago de servicios básicos	1.800	Contratos, recibos, facturas	
3.1.2.- Alquiler de un vehículo	2.400	Contratos, recibos, facturas, informes	
3.2.- Contratación de personal			
3.2.1.- Contratación de un abogado	9.600	Contratos, recibos, facturas, informes, roles de pago	
3.2.2.- Contratación de un Topógrafo	6.000	Planos, Contratos, recibos, facturas Actas d entrega-recepción	
3.2.3.- Contratación de una secretaria-recepcionista	4.800	Registro de llamadas, recibos, no de expedientes ingresados, en trámite, archivados	
3.2.4.- Contratación de un asistente de topografía	3.504	Contratos, informes, planos	
3.3.- Equipamiento de la oficina			
3.3.1.- Mobiliario.	1.500	Contratos de adquisición, factura, recibos, garantías, manuales, títulos de propiedad	
3.3.2.- Computador.	900		
3.3.3.- Impresora multifunciones	165		
3.3.4.- Base telefónica	260		
3.3.5.- Materiales de oficina.	150		
3.3.6.- Equipos de topografía	1.200		
3.3.5.- Programas informáticos de	200		

topografía			
ACTIVIDADES DE COMPONENTE 4 (Posesionarios cuentan con el conocimiento para legalizar sus predios)			
4.1.- Instancias Públicas promocionan y difunden la legalización de tierras			
4.1.1.- Elaboración de un plan de promoción	2.000	Contrato de consultoría, documento plan, facturas, acta de entrega Contratos de servicios profesionales, registro de asistencia	Existen buenos profesionales con experiencia comprobada en la elaboración de este tipo de planes
4.1.2.-Seminarios - Talleres sobre legalización de tierras	8.000 (8 talleres)		
4.2.-. Difusión en la prensa:		Contratos suscritos, diseños de publicidad aprobados, ejemplares de materiales promocionales impresos y digitales, fotografías, informes, actas de entrega, facturas y comprobantes de pago, constancias de participación y visitas a la página web en internet	Existe una política nacional y local de capacitación de deberes y derechos de los ciudadanos
4.2.1.- Spots publicitarios en radio.			
4.2.3.- Publicaciones en prensa escrita.			
	1.500		
	800		

7. FACTIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

7.1.- Viabilidad

Técnica y económicamente el proyecto es viable desde los siguientes puntos de vista:

Técnica.- La viabilidad técnica del proyecto está dada por que hay un compromiso institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, de acompañamiento, colaboración y asistencia jurídica, a favor de las y los beneficiarios. Progresivamente las autoridades parroquiales, comunitarias, cabildos y familias directamente beneficiarias organizadas serán quienes se vayan empoderando y apropiando del proyecto. Toda la serie de talleres de capacitación y la asistencia que puedan recibir tanto de la Secretaria de Tierras Rurales, como del GAD-Mira, contribuirán positivamente para que la factibilidad técnica fortalezca el proyecto.

Económica.- Por tratarse de un proyecto de inversión social, que no tiene como objetivo buscar réditos económicos, sino más bien pretende ordenar el territorio que se encuentra en manos de particulares de manera informal, y siendo de interés del propio Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, es plenamente que éstas instituciones financien a través de cada unos sus presupuestos mediante recursos no reembolsables destinados al proceso de legalización de la tierra, razón esencial por la que la sostenibilidad económica es factible, viable y procedente. Luego de ejecutado el proyecto, los resultados se verán reflejados en el bienestar de la población beneficiaria, cuando tengan acceso libre a crédito, menos gasto en transferencia de propiedad, inversiones del Estado en obras de infraestructura y social, mejoren sus viviendas por inversión particular o proveniente del Estado, teniendo como indicador la reducción de la pobreza en el sector rural del cantón Mira.

Operativa.- El proyecto tendrá a sus aliados a las instituciones cooperantes; así, como a los propios beneficiarios con la oportuna participación y suministro de la información.

El desarrollo del proyecto deberá contar con un cronograma de actividades donde los actores involucrados tendrán sus acciones y responsabilidades que cumplir de forma directa e indirecta con la finalidad de que todos entiendan y comprendan la necesidad básica de disponer de manera oportuna de su título de propiedad por cualquier tipo de transacción que se realice sobre la tierra.

7.2.- Localización y beneficiarios.- El proyecto se encuentra ubicado al Norte del Ecuador en la Provincia del Carchi, específicamente en el Cantón Mira y puntualmente en las Parroquias Jacinto Jijón y Caamaño, La Concepción, Juan Montalvo y algunas comunidades rurales de la parroquia urbana de Mira,

Beneficiarios directos.-Directamente el principal sector beneficiario del proyecto está conformado por 418 posesionarios que cuentan con la tenencia de la tierra, pero no disponen de un título de propiedad. El Municipio que incrementaría sus ingresos por el pago de tributos de tierras que legalmente no estaban registradas.

Beneficiarios Indirectos.- Son las Instituciones públicas que tienen interés en efectuar inversión social; entidades bancarias privadas, Notaria pública y Registro de la Propiedad

7.3.- Determinación de la tecnología a aplicarse

El proyecto en si contempla el uso de tecnologías de información y comunicación mejor conocidas como las TIC's, estas incluyen aspectos como la conectividad y fácil accesibilidad a telefonía e internet. Se contará con equipos de computación; de igual manera se contará con un sistema de comunicación interna por medio de radio intercomunicadores que permiten tener una fluida comunicación; así, como se contará con la movilización oportuna en vehículos a las diferentes zonas de influencia.

8. FACTIBILIDAD FINANCIERA

8.1.- Detalle de las inversiones

Para realizar el proyecto se contempla la gestión de recursos económicos mediante cuatro fuentes de financiamiento con fondos no reembolsables, estas son: Ministerio de Acuacultura Ganadería y Pesca (MAGAP) a través del programa SIGTIERRAS o Subsecretaria de Tierras; Bonos de Titulación de Tierras que otorga el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira y el aporte individual de los beneficiarios.

No se plantea obtener el financiamiento mediante instituciones bancarias en vista de que las comunidades y las familias involucradas en la legalización de tierras, no cuentan con los recursos económicos necesarios que les permitan acceder a ese tipo de financiamientos, pues los involucrados son de bajo nivel económico y no son sujetos de de crédito.

Las inversiones se realizaran en cuatro grandes líneas o componentes que permitirán establecer de manera articulada la legalización de la tierra, desde el fraccionamiento formal de la tierra, implementación de una oficina de Asesoramiento y legalización de tierras, hacer que los posesionarios destinen mayores ingresos a procesos de

legalización y capacitar en proceso de legalización. Todo el detalle de la inversión y su distribución se puede apreciar en el siguiente cronograma presupuestario.

DETALLE DE ACTIVIDADES POR COMPONENTE - PRESUPUESTO Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

ACTIVIDADES	TIEMPO	Presupuesto	Fuentes de Financiamiento en \$			
			GAD-Mira	Beneficiarios	Gobierno Central	Miduvi
COMPONENTE 1.- FRACCIONAMIENTO FORMAL DE LA TIERRA						
1.1.1.- Elaboración de escrituras	1 año	8.360		8.360		
1.1.2.- Pago de impuestos municipales.	1 año	2.090		2.090		
1.1.3.- Pago por Notaria	1 año	12.540				12.540
1.1.4.- Pago por Registro de la Propiedad	1 año	8.360				8.360
1.1.5.- Copias de las escrituras para archivo	1 año	836		836		
1.1.6.- Socialización y entrega de títulos de propiedad	1 año	100	100			
COMPONENTE 2.- POSESIONARIOS CON RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA TRAMITES DE LEGALIZACIÓN DE SUS PREDIOS						
2.1.- Generar una cultura de Ahorro e inversión en la legalización de la propiedad	1 año	6.000	6.000			
COMPONENTE 3.- IMPLEMENTACIÓN DE UNA OFICINA DE ASESORAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE TIERRAS						
3.1.- Arriendo de oficina incluye servicios básicos						
3.1.1.- Pago de arriendo de oficina incluye servicios básicos	1 año	1.800			1.800	
3.1.2.- Alquiler de vehículo	6 meses	2.400	2.400			
3.2.- Contratación de personal						
3.2.1- Contratación de un Abogado	1 año	9.600	9.600			
3.2.2.-Contratación de un topógrafo	1 año	6.000			6.000	
3.2.3.- Contratación de una secretaria	1 año	4.800	4.800			
3.2.4.- Asistente de topografía	1 año	3.504		3.504		
3.3.-Equipamiento de oficina						

3.3.1.- Mobiliario.	1 mes	1.500			1.500	
3.3.2.- Computador.	1 mes	900			900	
3.3.3.- Impresora multifunciones	1 mes	165			165	
3.3.4.- Base telefónica	1 mes	260			260	
3.3.5.- Materiales de oficina.	1 mes	150			150	
3.3.6.- Equipos de topografía	1 mes	1.200			1.200	
3.3.7.- Programas informáticos de topografía	1 mes	200			200	
COMPONENTE 4.- POSESIONARIOS CUENTAN CON EL CONOCIMIENTO PARA LEGALIZAR SUS PREDIOS						
4.1- Instancias públicas promueven y difunden la legalización de tierras						
4.1.1.- Elaboración de un plan de promoción	1 mes	3.000	3.000			
4.1.2.-Seminarios - Talleres sobre legalización de tierras	3 mes	4.500			4.500	
4.2.-. Difusión en la prensa:						
4.2.1.- Spots publicitarios en radio.	12 meses	1.500			1.500	
4.2.2.- Publicaciones en prensa escrita.	12 meses	800	800			
5. Recursos Humanos						
Un técnico coordinador del proyecto	12 meses	12.000	12.000			
PRESUPUESTO Total del proyecto y subtotales por aportante		92.565	38.700	14.790	18.175	20.900
Presupuesto en % total y por aportante		100%	41.81%	15.98%	19.63%	22.58%

8.2.- Identificación de potenciales impactos del proyecto.- Con la ejecución del proyecto se pueden determinar que el mismo tendrá varios potenciales impactos, entre los que me permito puntualizar.

ÁMBITO SOCIO-ORGANIZATIVO

POTENCIAL IMPACTO	ARGUMENTO
Condición Social de la Población	La población beneficiaria del proyecto alcanza una estabilidad emocional alta con la obtención de su título de propiedad.
Participación ciudadana y Organización social	Se fortalece la participación de las comunidades, involucramiento activo de los beneficiarios.
Instituciones Públicas	Se garantiza la inversión pública de las

	Instituciones Gubernamentales y no Gubernamentales
Fortalecimiento de las Comunidades	El proyecto fortalece la interrelación entre comunidades de los diferentes sectores.
Capacitación	Los habitantes tendrán acceso al conocimiento sobre los proceso de legalización.
Migración	Se reduce la migración por disponer de alternativas que garanticen sus condiciones de vida.
Convivir comunitario	Se reducen los conflictos entre vecinos por temas de linderos y/o propiedad.
Familias fortalecidas.	Se reducen los conflictos entre familiares por la falta de títulos de propiedad
Relación con Autoridades Administrativas y/o Judiciales	Se da inicio a una estrecha relación con Jueces y Autoridades administrativas.
Ordenamiento Territorial	Los gobiernos locales fortalecen el Ordenamiento territorial

ÁMBITO EDUCATIVO

POTENCIAL IMPACTO	ARGUMENTO
Capacitación y participación social	Los talleres permiten a las familias beneficiarias tener acceso al conocimiento de los procesos de legalización
Convenios con los Gobiernos Parroquiales	Se tienen realizados convenios con los Gobierno Parroquiales Rurales, para capacitación sobre la legalización de los predios.
Población concientizada	Población se concientiza sobre sus obligaciones ciudadanas con el Estado y el Municipio. Aportar con el pago de impuestos

ÁMBITO ECONÓMICO

POTENCIAL IMPACTO	ARGUMENTO
Programas sociales de vivienda	Se incrementa la inversión pública a través de programas sociales de construcción y reconstrucción de vivienda por parte del Estado Central, Ministerios del Ramo, y Municipio
Crédito Bancario	Incremento de la inversión privada a través de concesión de crédito bancario
Capacidad de endeudamiento	Propietarios cuentan con una garantía para acceder al endeudamiento privado
Recursos por Asociación	La Legalización genera tranquilidad para asociarse en proyectos productivos entre los beneficiarios.
Infraestructura de vivienda	Beneficiarios planifican mejorar cuantitativa y cualitativamente sus viviendas.
Valor de los predios	El valor de los predios legalizados se incrementa en un 50%
Inversión extranjera	ONG's miran con entusiasmo los sectores que

	tienen ordenado su territorial para inversión social y productiva.
--	--

8.3.- Impacto socio-económico en la población beneficiaria.-

Los potenciales impactos sociales, económicos y legales alcanzados sobre la población beneficiaria, constituyen un aporte a la construcción de una sociedad más participativa, concientizada que cuenta con derechos pero también con obligaciones; una sociedad que entiende que debe cooperar para de manera mancomunada lograr un desarrollo integral; una sociedad consciente de que, contar con su título de propiedad sobre sus tierras constituye la construcción de una sociedad donde prevalece la paz, la tranquilidad, donde sus esfuerzos están direccionados a construir su propio desarrollo y no a conflictos entre hermanos, vecinos; es entender también que la propiedad constituye un compromiso de atención y respeto con la tierra misma.

Legalizar la tierra es adquirir responsabilidades implícitas con un miembro más de la familia (tierra) a la cual hay que cuidarla y protegerla constantemente no sólo por quienes conviven diariamente con ella, sino por quienes la heredarán en las futuras generaciones.

La ejecución de un proyecto de legalización de tierras tendrá un impacto económico y social precisamente porque legalizar la tenencia de la tierra pone fin a especulaciones y trámites legales que generan gasto e inestabilidad emocional que hace en muchos casos que los poseionarios o herederos opten por migrar dejando un problema que no prescribe y por el contrario está latente hasta que no se legaliza.

Con la legalización de la tierra, los predios incrementan su valor y brinda a los poseionarios la posibilidad de lograr desarrollo desde tres ejes esenciales: primero les permite a los poseionarios vivir en paz y sin ningún problema que amenace su propiedad, por otro lado el Gobierno puede efectuar sus inversiones en los denominados proyectos sociales, de construcción y reconstrucción de vivienda; por otro lado desde el campo privado, por iniciativa propia los poseionarios pueden optar por efectuar créditos de inversión, lo que generaría un impacto social y económico en beneficio de quienes gozan de la propiedad de la tierra asumiendo deberes y derechos como ciudadanos, consientes de convivir en sociedad, con las limitaciones de reconocer el respecto a la propiedad ajena.

9. BIBLIOGRAFÍA:

1. Aguirre Torres César; Tierra Tenencia y Legalización; Boprisur-Red de Bosques Privados del Sur; Quito, 2005.
2. Álvarez del Castillo Juan; Gobernancia y Gestión; Tesis; Quito, 2003.
3. Celi Astudillo René; La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio; Ediciones CMC, Quito, 2011
4. Codificación del Código Civil, Editorial Jurídica “EL FORUM” Quito, 2009.
5. Hidalgo Francisco y otros; Atlas Sobre la Tenencia de la Tierra en el Ecuador; Sistema de Investigación sobre la Problemática Agraria en el Ecuador (SIPAE);
6. Larrea Holguín Juan; Del Dominio o Propiedad, Modos de Adquirir el Dominio y el Fideicomiso; Vol. IV; Quito 2008.
7. Martínez Luciano V.; Debate Agrario; Comunidades y Tierra en el Ecuador; Centro Andino de Acción Popular; (Caap); Quito, 1998.
8. Navas Mónica; Ley de Desarrollo Agrario y Tenencia de la Tierra en el Ecuador; Centro Andino de Acción Popular; (Caap); Quito, 1998.
9. Peña Quiñonez Ernesto; La Tierra, Alcance y Limitaciones. Segunda Edición; Ecuador-2006.
10. Rodríguez Jaramillo Lourdes; Tenencia de la Tierra en los Valles del Chota y Salinas, Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio (Fepp); Quito, 1994.
11. Ruuillon Gallese Carolina; La Regularización de la Propiedad Urbana y su Impacto Económico; COOPRI-Perú
12. Rubio Orbe, Gonzalo; Los Indios Ecuatorianos; Corporación Editora Nacional, Primera Edición; Quito, 1987.
13. SENPLADES; Plan Nacional para el Buen Vivir, Quito; 2009.
14. Ulloa Enríquez Bayardo; Mira, Apuntes del Pasado; SBN; Riobamba; 2005.