UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA

Trabajo de titulación, previo a la obtención del título de economista

Tema:

"Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial, periodo 2013 - 2017"

Autor:
Srta. Jennifer Katherine Magallanes Coello

Tutor:
Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc.

Abril, 2019
Guayaquil - Ecuador

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR

UNIDAD DE TITULACIÓN

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial, periodo 2013 – 2017		
AUTORA:	MAGALLANES COELLO JENNIFER KATHERINE		
REVISOR(ES)/TUTOR:	Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc.		
INSTITUCIÓN:	Universidad de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas		
TITULO OBTENIDO:	Economista con Mención en Economía Internacional y Gestión de Comercio Exterior.		
FECHA DE PUBLICACIÓN:		**No. DE PÁGINAS:**	65
ÁREAS TEMÁTICAS:	Economía y Desarrollo Local y Regional, Sistemas y Procesos de Administración y Gestión del Territorio (Gobernanza, Cooperación y Sociedad Civil).		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Políticas públicas, administración, invasión territorial, legalización, catastro.		

RESUMEN/ABSTRACT: El objetivo del presente proyecto es Analizar el proceso de expansión territorial ocurrido durante el periodo 2013 – 2017 en el cantón Salitre, las políticas y ordenanzas que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ha implementado para su control, en el desarrollo de la investigación se utilizó el enfoque mixto, es decir cuantitativo – cualitativo, por lo que la información que se analizó se refería a cuales son las variables que causan la expansión territorial del cantón Salitre, valores numéricos, cifras y la descripción del antes y después de la cantidad poblacional que se benefician de las ventas de los solares municipales, de los proyectos de legalización mantenidos con la Subsecretaria de Tierras del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca; así mismo la población que adquiere de manera privada, es decir, por compra venta de solares en lotizaciones. Se tomaron datos del Registro de la Propiedad de manera conjunta con el Departamento de Avalúos y Catastro para tener la información requerida en la investigación

ADJUNTO PDF:	[x] SI	[ ] NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	**Teléfono:** 0960835365	E-mail: jenniferk_1994@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	**Nombre:**	
	Teléfono:	
	E-mail:	

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR
UNIDAD DE TITULACIÓN

Guayaquil, 20 de Marzo del 2019

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR REVISOR

Habiendo sido nombrada la **PhD. Lupe García Espinoza MSc**., tutor revisor del trabajo de titulación **ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS IMPLEMENTADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALITRE (GADMS) PARA EL CONTROL DE LA EXPANSIÓN TERRITORIAL, PERIODO 2013 – 2017.** Certifico que el presente trabajo de titulación, elaborado por la **Srta. Jennifer Katherine Magallanes Coello**, con C.I. No. 0927438457**,** con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de Economista, en la carrera de Economía con Mención en Economía Internacional y Gestión de Comercio Exterior de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Guayaquil, ha sido **REVISADO Y APROBADO** en todas sus partes, encontrándose apto para su sustentación.

_____
PhD. Lupe García Espinoza MSc
TUTOR REVISOR
C.I. No. 0907890453

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR
UNIDAD DE TITULACIÓN

LICENCIA GRATUITA INTRANSFERIBLE Y NO EXCLUSIVA PARA EL USO NO COMERCIAL DE LA OBRA CON FINES NO ACADÉMICOS

Yo, **Jennifer Katherine Magallanes Coello** con C.I. No. **0927438457**, certifico que los contenidos desarrollados en este trabajo de titulación, cuyo título es **"Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial, periodo 2013 – 2017"** son de mi absoluta propiedad y responsabilidad Y SEGÚN EL Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, autorizo el uso de una licencia gratuita intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la presente obra con fines no académicos, en favor de la Universidad de Guayaquil, para que haga uso del mismo, como fuera pertinente.

Jennifer Katherine Magallanes Coello
C.I. No. 0927438457

*CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN (Registro Oficial n. 899 - Dic./2016) Artículo 114.- De los titulares de derechos de obras creadas en las instituciones de educación superior y centros educativos.- En el caso de las obras creadas en centros educativos, universidades, escuelas politécnicas, institutos superiores técnicos, tecnológicos, pedagógicos, de artes y los conservatorios superiores, e institutos públicos de investigación como resultado de su actividad académica o de investigación tales como trabajos de titulación, proyectos de investigación o innovación, artículos académicos, u otros análogos, sin perjuicio de que pueda existir relación de dependencia, la titularidad de los derechos patrimoniales corresponderá a los autores. Sin embargo, el establecimiento tendrá una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra con fines académicos.

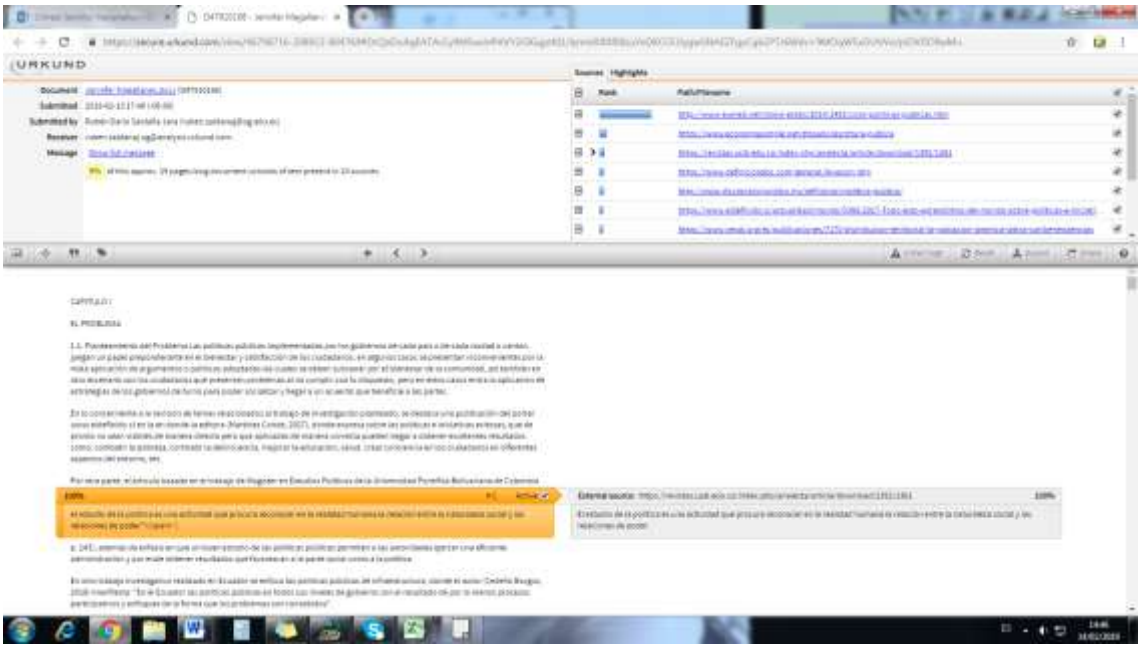
CERTIFICADO PORCENTAJE DE SIMILITUD

Habiendo sido nombrada la Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc., tutora del trabajo de titulación, certifico que el presente trabajo de titulación ha sido elaborado por **Jennifer**

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR
UNIDAD DE TITULACIÓN

Katherine Magallanes Coello, C.C.: 0927438457, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de **Economista.**

Se informa que el trabajo de titulación: "**Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial, periodo 2013 – 2017",** ha sido orientado durante todo el periodo de ejecución en el programa anti plagio Urkund, quedando el 9% de coincidencia.



https://secure.urkund.com/view/46798716-208922-804769#DcQxDoAgEATAv1y9MSwcHPAVY2GIGgptKI1/lynmlXtIXR0IzuYeDKCCEUygwSNAEZFgyCgbZPTr6Wdv+9MOqW5xOUVVo/piOVDD9wM=

Econ. Rubén Saldaña J. MSc
GESTOR DE TITULACIÓN
C.I.070472551-4

Econ. Elaine Jijón G. MSc.
DOCENTE TUTOR
C.I.090690637-5

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR
UNIDAD DE TITULACIÓN

Guayaquil, 27 de Febrero del 2019

Sr. Economista
Christian Washburn Herrera, MSc.
COORDINADOR DE FORMACIÓN
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Envío a Ud. el Informe correspondiente a la tutoría realizada al Trabajo de Titulación, Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial, periodo 2013 – 2017; de la estudiante: Jennifer Magallanes Coello. Indicando ha cumplido con todos los parámetros establecidos en la normativa vigente:

- El trabajo es el resultado de una investigación.
- El estudiante demuestra conocimiento profesional integral.
- El trabajo presenta una propuesta en el área de conocimiento.
- El nivel de argumentación es coherente con el campo de conocimiento.

Dando por concluida esta tutoría de trabajo de titulación, **CERTIFICO**, para los fines pertinentes, que la estudiante está apta para continuar con el proceso de revisión final.

Atentamente,

Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc.
C.I. 0906906375

Dedicatoria

Dedico este proyecto a:

Mis padres, Edward y Liliams por mostrarme el camino hacia la superación y por enseñarme a vencer los obstáculos que se presenten cada día, siempre con responsabilidad y tenacidad, sin dejar a un lado la humildad y sencillez.
Mis hermanos, Edward y Eddy, por brindarme su tiempo y un hombro para descansar.
A la memoria de mis abuelos, Néstor y Fausto cuyos recuerdos y ejemplos, abrazo y conservo para siempre en mi mente.
Mis abuelas, María y Delia por su paciencia infinita y espíritu de lucha perseverante.
A todos aquellos que me han ayudado en este camino de la vida, con motivación constante para alcanzar mis anhelos.
A mi amigo incondicional: Dios. Porque en su infinita misericordia me bendice, me consuela y me restaura en los tiempos difíciles.

Agradecimiento

A toda mi familia por ayudarme a alcanzar mis metas propuestas,
A mis amigos, por apoyarme en todo lo necesario
Mi agradecimiento infinito a los docentes de la carrera de Economía con Mención en Economía Internacional y Gestión de Comercio Exterior de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Guayaquil, en especial a mi tutora de tesis, Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc., por guiar esta investigación a través de su conocimiento, experiencia y paciencia.
Al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salitre y sus dependencias: Registro de la Propiedad y Departamento de Catastro que a través de sus colaboradores me brindaron todo el apoyo e información para culminar con éxito este proyecto investigativo.

Índice general

Introducción 1
Capítulo I 3
El Problema 3
1.1 Planteamiento del problema 3
1.2 Formulación del problema 5
1.3 Sistematización 5
1.4 Objetivos de la investigación 5
1.4.1 Objetivo general 5
1.4.2 Objetivos específicos 5
1.5 Justificación e importancia 6
1.6 Delimitación del problema 7
1.7 Operacionalización de variables 7
1.8 Premisas de la investigación 8
Capítulo II 9
Marco Teórico 9
2.1 Antecedentes de la investigación 9
2.2 Marco conceptual 9
2.2.1. Políticas públicas 9
2.2.2. Implementación e importancia de las políticas públicas 10
2.2.3. Ciclo de las políticas públicas. 10
2.2.3.1. Iniciación de las políticas públicas.. 10
2.2.3.2. Elaboración de las políticas públicas. 11
2.2.3.3. Formulación de las políticas públicas.. 11
2.2.3.4. Implementación de las políticas públicas.. 11
2.2.3.5. Ejecución de las políticas públicas. 12
2.2.3.6. Seguimiento de las políticas públicas.. 12
2.2.3.7. Evaluación de las políticas públicas.. 13
2.2.4. Expansión territorial.. 13
2.2.4.1. Políticas *públicas para el control de la expansión territorial.* 13
2.2.5. Invasión.. 14
2.2.5.1 Proceso de invasión. 14
2.2.6 Concepto de escritura pública 15

2.2.6.1 Tipos de escritura.: 15
2.2.7 Marco legal. 17
2.2.8 Metodología. 27
Capítulo III 28
Análisis del crecimiento poblacional y su importancia en el desarrollo del Cantón Salitre 28
3.1 Antecedentes 28
3.2 Aspectos demográficos del cantón Salitre 28
3.3 Aspectos sociales del cantón Salitre 32
3.4 Aspectos económicos del cantón Salitre 32
3.5 Evolución histórica del crecimiento territorial en el cantón Salitre 38
3.6 Acciones tomadas por el GADMS y su incidencia 42
3.6.1. Cumplimiento del plan de ordenamiento territorial. 42
3.7 El papel del departamento de Catastro en el control de la expansión territorial ... 43
3.7.3 Programa de Legalización de predios. 45
3.8 Análisis Financiero cuantitativo 46
3.8.1. Análisis de Recaudación de Impuesto Predial. 46
3.8.2 Análisis Financiero del área de ordenamiento territorial y catastro. 50
3.9 Cuantificación de ingresos por impuestos, por mejora del proceso 51
3.10 Demostración de Hipótesis 55
CONCLUSIONES 58
Recomendaciones 59
Referencias bibliográficas 60
Anexos 62

Índice de Tablas

Tabla 1. Operacionalización de las variables *7*
Tabla 2 Proyección Poblacional *28*
Tabla 3 Población urbana y rural *29*
Tabla 4 Población de Salitre *29*
Tabla 5 Identificación étnica *30*
Tabla 6 Tasa de analfabetismo *31*
Tabla 7 PEA por Sector Económico, año2010 ..... *33*
Tabla 8 Actividades económicas *34*
Tabla 9 Número de Establecimientos por actividades año 2017 ..... *36*
Tabla 10 Uso del Suelo año 2016 ..... *36*
Tabla 11 Tamaño de parcelas *38*
Tabla 12 Número de Casos de migración *39*
Tabla 13 Población por parroquia *40*
Tabla 14 Clasificación de Asentamientos Humanos *41*
Tabla 15 Predios al año 2013 ..... *42*
Tabla 16 Componentes básicos del sistema de información *43*
Tabla 17 Objetivo estratégico *46*
Tabla 18 Ingresos municipales, presupuesto liquidado de cada año *47*
Tabla 19 Gastos totales municipales *49*
Tabla 20 Ingresos y Gastos del Dep. De Ordenamiento Territorial y Catastro. *51*
Tabla 21 Escrituras sin inscribir *51*
Tabla 22 Ingresos por Impuestos y Tasas *54*
Tabla 23 Numero de predios legalizados *55*
Tabla 24 Solares vendidos, por años *56*
Tabla 25 Inscripción de demandas y cancelaciones *57*

Índice de Figuras

Figura 1 Cuadro de las Proyecciones Demográficas.....29
Figura 2 Población Urbana- Rural 2001 – 2010.....30
Figura 3 Gráfico de Analfabetismo.....31
Figura 4. Población Económicamente Activa.....33
Figura 5. Población económicamente activa.....34
Figura 6 Uso de tierra año 2016 37
Figura 7. Mapa Uso y cobertura de Suelo.....37
Figura 8. Casos de Migración.....40
Figura 9. Población por Parroquia......40
Figura 10 Organigrama Funcional.....44
Figura 11. Ingresos municipales 47
Figura 12. Gastos municipales.....50
Figura 13. Adaptado del Flujograma del Registro de la Propiedad 52
Figura 14. Adaptación de Ingresos por impuestos y tasas 54

Índice de Anexos

Anexo 1.-Autorización del Alcalde del GADM de Salitre..... 62
Anexo 2.- Entrevista a Experto..... 63

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR
UNIDAD DE TITULACIÓN

"Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial, periodo 2013 – 2017"

Autor: Jennifer Magallanes Coello

Tutor: Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc.

Resumen

El objetivo del presente proyecto es Analizar el proceso de expansión territorial ocurrido durante el periodo 2013 – 2017 en el cantón Salitre, las políticas y ordenanzas que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ha implementado para su control, en el desarrollo de la investigación se utilizó el enfoque mixto, es decir cuantitativo – cualitativo, por lo que la información que se analizó se refería a cuales son las variables que causan la expansión territorial del cantón Salitre, valores numéricos, cifras y la descripción del antes y después de la cantidad poblacional que se benefician de las ventas de los solares municipales, de los proyectos de legalización mantenidos con la Subsecretaria de Tierras del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca; así mismo la población que adquiere de manera privada, es decir, por compra venta de solares en lotizaciones. Se tomaron datos del Registro de la Propiedad de manera conjunta con el Departamento de Avalúos y Catastro para tener la información requerida en la investigación.

Palabras claves: *Políticas públicas, administración, invasión territorial, legalización, catastro.*

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR
UNIDAD DE TITULACIÓN

"Analysis of the public policies implemented by the Municipal Decentralized Autonomous Government of Canton Salitre (GADMS) for the control of territorial expansion, period 2013 - 2017"

Author: Jennifer Magallanes Coello

Advisor: Econ. Elaine Jijón Gordillo, MSc.

Abstract

The objective of this project is to analyze the process of territorial expansion occurred during the period 2013 - 2017 in the canton Salitre, the policies and ordinances that the Municipal Autonomous Decentralized Government has implemented for its control, in the development of the research the approach was used mixed, that is quantitative - qualitative, so the information that was analyzed referred to which are the variables that cause the territorial expansion of the canton Salitre, numerical values, figures and the description of the before and after the amount of population that benefit of the sales of the municipal lots, of the legalization projects maintained with the Undersecretary of Land of the Ministry of Agriculture, Livestock, Aquaculture and Fisheries; likewise the population that acquires in a private way, that is, by purchase sale of lots in lots. Data from the Property Registry was taken jointly with the Department of Appraisals and Cadastre to have the information required in the investigation.

Keywords: *Public policies, administration, territorial invasion, legalization, cadastre.*

Introducción

De acuerdo con el desarrollo del trabajo de investigación se pudo conocer la problemática que tiene el GAD Municipal de Salitre con las políticas públicas implementadas para poder organizar de manera eficiente y eficaz el incremento poblacional que ha sufrido durante los últimos años. Realizando un análisis que conlleve a poder ayudar a mejorar los lineamientos implementados, reforzarlos o modificarlos si fuera el caso, con el único afán de poder brindar mejores servicios a los conciudadanos Salitreños.

En cuanto a lo referente al valor teórico se basa específicamente en las teorías pedagógicas, el valor metodológico está orientado en el enfoque cualitativo - cuantitativo en virtud de la problemática y los objetivos que se desean alcanzar; basado en investigación de campo en bibliotecas, investigación de información del internet, investigación de libros electrónicos, revisión y análisis de trabajos de tesis y titulación que ayude a ampliar la fundamentación y conceptualización de conceptos, mejorar la respectiva estructura y desarrollo del marco teórico de este trabajo de investigación, lo que será la apertura de nuevos conocimientos en lo referente a políticas públicas.

Dentro de la modalidad de investigación se considera que es factible por cuanto se orienta a la investigación, se utilizan técnicas de campo debido a que la evaluación y recolección de datos se dará en el sitio donde se desarrollará el trabajo investigativo; entrevistas a expertos, lo cual permitirá obtener mayor información sobre el tema planteado.

El presente proyecto de titulación se encuentra estructurado en tres capítulos, los cuales se encuentran enmarcados de acuerdo a la guía facilitada por la Universidad, los mismos contendrán lo siguiente:

Capítulo I.- El Problema: Este capítulo hace referencia al planteamiento del problema, el contexto de la investigación, la situación conflicto, el hecho científico, las causas, la formulación del problema, los objetivos: general y específicos, las interrogantes de investigación y justificación de este proyecto, cuadro de operacionalización de variables.

Capítulo II.- Marco Teórico: Dentro de este capítulo se incluye: el marco teórico, los antecedentes del estudio, las fundamentaciones y bases teóricas, así como también el marco legal.

Capítulo III.- Metodología, Resultados y Discusión: Este capítulo abarca: la metodología, los métodos de investigación, las técnicas e instrumentos de investigación, la interpretación de resultados, las conclusiones y recomendaciones.

Capítulo I
El Problema

1.1 Planteamiento del problema

Las políticas públicas implementadas por los gobiernos de cada país o de cada ciudad o cantón, juegan un papel preponderante en el bienestar y satisfacción de los ciudadanos, en algunos casos se presentan inconvenientes por la mala aplicación de argumentos o políticas adoptadas las cuales se deben subsanar por el bienestar de la comunidad, así también en otro escenario son los ciudadanos que presentan problemas al no cumplir con lo dispuesto, pero en estos casos entra la aplicación de estrategias de los gobiernos de turno para poder socializar y llegar a un acuerdo que beneficie a las partes.

En lo concerniente a la revisión de temas relacionados al trabajo de investigación planteado, se destaca una publicación del portal www.eldefinido.cl en donde la editora (Martínez Conde, 2017), expresa sobre las políticas e iniciativas exitosas, que de pronto no sean visibles de manera directa pero que aplicadas de manera correcta pueden llegar a obtener excelentes resultados como: combatir la pobreza, combatir la delincuencia, mejorar la educación, salud, crear conciencia en los ciudadanos en diferentes aspectos del entorno, etc.

Por otra parte, el articulo basado en el trabajo de Magister en Estudios Políticos de la Universidad Pontifica Bolivariana de Colombia de la autora (Mejía Jiménez, 2012) manifiesta que: “el estudio de la política es una actividad que procura reconocer en la realidad humana la relación entre la naturaleza social y las relaciones de poder” (p. 143), además da énfasis en que un buen estudio de las políticas públicas permiten a las autoridades ejercer una eficiente administración y por ende obtener resultados que favorezcan a la parte social como a la política.

En otro trabajo investigativo realizado en Ecuador se enfoca las políticas públicas de infraestructura, donde el autor (Cedeño Burgos, 2018) manifiesta: ”En el Ecuador las políticas públicas en todos sus niveles de gobierno son el resultado de por lo menos procesos participativos y enfoques de la forma que los problemas son concebidos”.

Enmarcada en el desarrollo correcto y eficiente del tema investigativo propuesto, se detecta que, en el Cantón Salitre, Parroquia del mismo nombre, sufrió un crecimiento paulatino por el año 2011 de manera irregular, por lo que el alcalde Francisco Javier León Flores y los concejales de ese período en el año 2013, de acuerdo al análisis de profesionales

deciden crear la Ordenanza Sustitutiva para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón.

De acuerdo a lo investigado y evidenciado la problemática se origina cuando bajo la figura de Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarios (tipo de escritura que viene después de una posesión efectiva) se vende más terreno de lo estipulado en un plano, ya que este modelo de escritura no permite que se describan linderos y medidas a causa que no se hace una previa escritura de Partición Extrajudicial y Adjudicación en las notarías o mediante un juicio de partición en el juzgado de la unidad civil de la dirección correspondiente.

Otra problemática que se encontró y se socializó con el director de Ordenamiento Territorial, es la constante lucha contra las invasiones, los cuales tienden a ocupar lugares destinados para áreas verdes, lotes destinados para construcciones de algunas instituciones o solares municipales de manera arbitraria, por lo que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre (GADMS), busca constantemente la aplicación de soluciones a corto plazo de este problema que se suscita con mucha frecuencia.

Dentro de la problemática también se engloban a las personas que invaden propiedades privadas, con dueños reconocidos y luego de un tiempo demandan la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, aduciendo que poseen muchos años en posesión de ese bien inmueble que en ciertos casos el Juez ponente falla en favor del invasor, ordenando la inscripción de la Sentencia en el Registro de la Propiedad, dando así lugar en los índices registrales un nuevo propietario en la base de datos.

Esto de cierta manera afecta el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre, ya que se invierten más recursos en el área urbana, por cuanto se tienen que construir más calles, dotar de agua potable, servicio de alcantarillado y gestionar para que todos los servicios básicos lleguen a estos nuevos asentamientos. Lo que demanda más trabajo para tratar que se dé un crecimiento ordenado de la población sin afectar las futuras proyecciones de obras públicas.

Un obstáculo para la Municipalidad es que estos asentamientos no están debidamente regulados y los servicios eléctricos no están instalados de manera adecuada por el ente encargado en este caso CNEL debido a que no estaban tampoco dentro de sus proyecciones, generando un efecto secundario negativo debido a que los nuevos pobladores realizan algunas maniobras inadecuadas para proveerse de energía lo cual en varias ocasiones ha terminado en

incendios, afectando a varias familias, por lo cual el GADMS por ayudarlos ha realizado desembolsos que no estaban presupuestados ni proyectados como: compras de viviendas pre – fabricadas y vituallas para los damnificados.

1.2 Formulación del problema

¿Cómo influyen las políticas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre, para el control de la expansión territorial, en el periodo 2013 – 2017?

1.3 Sistematización

El desarrollo del trabajo investigativo planteado es delimitado por cuanto se realiza basado en el análisis de la implementación de políticas públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre para el control de la expansión territorial, así como las situaciones que se dieron para poder tomar medidas correctivas ante esta situación durante el periodo 2013 – 2017.

El trabajo se considera claro, puesto que la finalidad va enfocada en el respectivo análisis de las medidas tomadas para solucionar el crecimiento acelerado de las expansiones de tierra de manera irregular.

Dentro del desarrollo del trabajo se pudo evidenciar que los análisis realizados dentro del organismo estudiado (GADMS) no se hacen de manera periódica para evaluar los progresos o problemas que se han suscitados con los usuarios o ciudadano Salitreños.

El correcto desarrollo del tema planteado se llega a considerar original, porque esta temática no ha sido abordada por ningún ente ni individuo para su estudio, por lo que la correcta ejecución ayudará a la Institución a tener una idea amplia del tema.

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

- Analizar el proceso de expansión territorial ocurrido durante el período 2013– 2017 en el Cantón Salitre y las políticas públicas que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ha implementado para su control.

1.4.2 Objetivos específicos

- Cuantificar la serie histórica de crecimiento territorial de predios en el Cantón Salitre.
- Cuantificar el número de solares vendidos por el GADMS y de solares vendidos por lotizaciones particulares.
- Proponer medidas para mejorar el proceso de inscripción de escrituras.

- Cuantificar los ingresos y gastos en el área de Catastro.
- Detallar las políticas públicas y las variables utilizadas por el GADMS, en el departamento de Catastro, período 2013 – 2017.
- Cuantificar el ingreso adicional en impuestos prediales por la mejora del proceso de expansión territorial.

1.5 Justificación e importancia

Para garantizar el buen crecimiento poblacional del cantón, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre a través del Departamento de Avalúos y Catastro ha modificado la Resolución de Consejo en lo concerniente a los planos de las dos cooperativas de viviendas más grandes que son: Virgen del Carmen y Buenos Aires que posee la cabecera cantonal, esto con el fin de ampliar el número de solares y manzanas para legalizar los asentamientos irregulares en esas zonas y de esta manera garantizar el desarrollo de todo el territorio Salitreño, garantizando la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos establecidos por el Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización (registroficial.gob.ec, 2010) puesto en vigencia desde el año 2010.

Con este proyecto se beneficia a toda la población marginal que busca legitimar la adquisición de solares urbanos, una vez obtenidos los ingresos provenientes de instituciones financieras (préstamos bancarios) o ingresos provenientes de la agricultura (cosecha de algún producto que se cultiva en la zona); garantizando el derecho a la vivienda en el cuanto a sus competencias como gobierno local.

De acuerdo a lo proyectado por el GADMS, a un mediano plazo el índice de hipotecas abiertas y prohibiciones de enajenar sobre estos bienes serán reducidos por el pago total en los bancos y en el caso de las prohibiciones una vez que haya cumplido el plazo establecido por la municipalidad, que es de cinco años a partir de la inscripción de la escritura.

Es importante analizar las políticas públicas porque este estudio nos permite encontrar cuales son las necesidades de la población, como se controla la expansión y como se conserva el medio en que se desarrolla ya que se establecen parámetros para afectar lo menos posible al medio ambiente, de esta manera se elabora un plan operativo anual incluyendo las nuevas necesidades de las cooperativas recientemente creadas e incluir el monto en el presupuesto general del Municipio.

1.6 Delimitación del problema

Campo: Economía y Desarrollo Local y Regional.

Área: Sistemas y procesos de administración y gestión del territorio.

Aspectos: Políticas públicas, administración local, expansión territorial.

Título: Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre (GADMS) para el control de la expansión territorial periodo 2013 – 2017.

Propuesta: Análisis de las políticas implementadas.

Contexto: Cantón Salitre, Parroquia Salitre, Provincia del Guayas.

1.7 Operacionalización de variables

Tabla 1. Operacionalización de las variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional Aspectos / dimensiones	Indicadores
Variable dependiente: Políticas publicas	Son una forma particular de decidir y ejecutar las acciones de gobierno, las cuales estarán supeditas a las tradiciones, cultura y determinados elementos que convivan en la comunidad.(editores diccionariojuridico.mx, 2018)	- política pública -implementación -ciclo de las políticas públicas	- Definición - Importancia - Iniciación - Elaboración - Formulación - Implementación - Ejecución - Seguimiento - Evaluación
Variable independiente Expansión territorial	Se entiende el crecimiento de manera legal o ilegal de predios o terrenos dentro de un determinado lugar en un país, ciudad, cantón, etc.	- Expansión territorial - Invasión - Escritura	- Definición - Políticas públicas para el control de la expansión territorial - Definición - Proceso - Porque se producen - Definición - Tipos de escritura

Fuente y Elaboración: Jennifer Magallanes Coello

1.8 Premisas de la investigación

- ¿Existen variables que han incidido en la expansión territorial y su aporte en los ingresos municipales del cantón Salitre, durante el período 2013 – 2017?
- ¿Los usuarios se sienten satisfechos con la implementación de políticas públicas de regulación de expansión de territorio en sus localidades?
- ¿El control de expansión territorial en el cantón Salitre, ha dado paso a una regulación eficiente y eficaz, satisfaciendo a sus pobladores y generando mejores ingresos?

Capítulo II
Marco Teórico

2.1 Antecedentes de la investigación

El crecimiento acelerado de la población del cantón Salitre en lo concerniente al periodo planteado en la investigación planteada, las proyecciones de la población pronunciadas por el (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2013): en el 2013 es de 61.619 habitantes, y para el 2017 un aproximado de 63.000 habitantes, mientras que para el año 2020 se estima que el crecimiento será de 65.765; este incremento poblacional ha provocado la falta de planificación para estos casos, así como lineamientos de organización de las divisiones territoriales, modificando la estructura establecida arquitectónicamente para el cantón, donde en lugar de las calles planificadas se encuentran casas no legalizadas.

En vista a los datos obtenidos entre los años 2012 al 2017 se estima el aumento de la necesidad de vivienda, lo que ha generado y seguirá generando un desorden en la adquisición de un terreno a bajos costos. Para controlar este tipo de situaciones el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre, promulgó en el año 2011 la ordenanza sustitutiva para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Salitre; que desde su creación hasta la reforma realizada el 01 de junio del 2018 se ha normalizado y cumplido de manera veras y efectiva los traspasos de dominios de la población Salitreña.

Así mismo el cabildo municipal creó la ordenanza sustitutiva #224 que regula las urbanizaciones, lotizaciones y parcelaciones o fraccionamiento de predios urbanos y rurales del cantón Salitre, promulgada en el año 2014 mediante resolución GADMS -224, y reformada el treinta y uno de enero del 2018, en sesión de Consejo. Esta ordenanza regula y prohíbe fraccionar predios que no cumplan con el área mínima de división de predio rural y predios que presenten gravámenes cuya extensión mínima de terreno es (0.7056) hectáreas o una cuadra de terreno.

2.2 Marco conceptual

2.2.1. Políticas públicas

En lo concerniente a las políticas públicas se podría expresar que son decisiones que adoptan los gobiernos de turnos con la finalidad de mejorar la gestión pública, así como de

crear un ambiente de satisfacción para sus conciudadanos brindando soluciones a los problemas o inconvenientes que se suscitan durante la administración.

Según manifiesta los (Editores diccionariojuridico.mx, 2018) en el portal web www.diccionariojuridico.mx: ”Una política pública puede ser definida como una intervención deliberada del Estado para corregir o modificar una situación social o económica que ha sido reconocida como problema público”.

2.2.2. Implementación e importancia de las políticas públicas

Se puede explicar que para la implementación de políticas públicas se debe considerar algunos factores o variables que influyen de manera directa en la ejecución de las mismas, así tenemos: los recursos, los beneficiados, los intereses, etc. Adicional a esto se debe considerar los procesos que esto conlleva, los tiempos de ejecución, los logros que se alcanzarán a corto, mediano y largo plazo.

Según expresa la autora (Pardo, 2018) en su libro Implementación de políticas públicas: Una antología**:**

> La importancia de estudiar la implementación descansa en buena medida en que en ella intervienen múltiples factores cruciales para el éxito final de las políticas públicas. Desde el mirador de las políticas es de suma importancia considerar, entre otras cosas, la gravedad del problema, la decisión política y el diseño de la política, pero es también imprescindible tomar en cuenta y saber con precisión, ¿Quiénes serán los implementadores? ¿si son autoridades electas o no? ¿si intervienen otros cuerpos burocráticos?, ¿si aparecen acciones de la sociedad que den cauce a la implementación o busquen modalidades alternas a las generadas desde el gobierno? (p. 2)

2.2.3. Ciclo de las políticas públicas.

2.2.3.1. Iniciación de las políticas públicas**.** Cuando se define una cuestión que será objeto de una política pública, se ponen de manifiesto cuáles son los aspectos de la situación existente que se consideran insatisfactorios, y en alguna medida aparece ya configurada, cuál es la solución que se desea, o al menos cuál es la perspectiva desde la que se buscará modificar o resolver esa situación insatisfactoria.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web:

> Cuando se define una cuestión que será objeto de una política pública, se ponen de manifiesto cuáles son los aspectos de la situación existente que se consideran insatisfactorios, y en alguna medida aparece ya configurada o al menos esbozada, cuál es la solución deseable, o al menos cuál es la perspectiva desde la que se buscará modificar o resolver esa situación insatisfactoria.

2.2.3.2. Elaboración de las políticas públicas. La elaboración de las políticas públicas es el proceso que abarca desde la identificación y delimitación de un problema o necesidad actual o potencial de la comunidad (o sea, una "cuestión pública"), el análisis y determinación de las posibles alternativas para su solución o satisfacción, incluyendo la evaluación de los costos y de los posibles efectos positivos y negativos de cada una de ellas y el establecimiento de prioridades para los pasos de su futura ejecución.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web http://www.eumed.net:

> La elaboración de las políticas públicas es el proceso que abarca desde la identificación y delimitación de un problema o necesidad actual o potencial de la comunidad (o sea, una "cuestión pública"), el análisis y determinación de las posibles alternativas para su solución o satisfacción, incluyendo la evaluación de los costos y de los posibles efectos positivos y negativos de cada una de ellas y el establecimiento de prioridades para los pasos de su futura ejecución. No se trata, pues, simplemente de "identificar" cuestiones sino de construirlas, determinando sus alcances y límites, su relevancia social y su posible impacto político y económico.

2.2.3.3. Formulación de las políticas públicas. La formulación de las políticas públicas consiste, en primer lugar, en la selección y especificación de la alternativa que es considerada más viable, y que es acompañada generalmente por un proceso de comunicación, con una o varias declaraciones que dan a conocer y explicitan la decisión adoptada, sus objetivos y su marco jurídico, administrativo y financiero.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web eumed.net:

> La formulación de las políticas públicas consiste, en primer lugar, en la selección y especificación de la alternativa que es considerada más viable, y que es acompañada generalmente por un proceso de comunicación, con una o varias declaraciones que dan a conocer y explicitan la decisión adoptada, sus objetivos y su marco jurídico, administrativo y financiero. También existen casos en que las políticas no son formuladas ni comunicadas públicamente: en general son las políticas de no innovar o de omisión.

2.2.3.4. Implementación de las políticas públicas. Para implementar una política pública hay que planificar y organizar el aparato administrativo del Estado y de otros actores intervinientes, y asegurar la disponibilidad de los recursos materiales, humanos, económico-financieros y tecnológicos necesarios para iniciar su ejecución.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web, manifestando que es la etapa más compleja del ciclo:

- El detalle de los objetivos generales y específicos según los diferentes actores;

- La selección del nivel de ejecución de cada programa y proyecto;
- El diseño organizacional para la ejecución, seguimiento y evaluación;
- El diseño de mecanismos de coordinación y comunicación;
- La elaboración de programas y proyectos con indicación de unidades ejecutoras y responsables y cálculo de los cronogramas físicos y financieros;
- La asignación de los recursos necesarios: humanos, financieros, tecnológicos, etc.;
- El diseño del sistema de informaciones;
- La programación de la capacitación y concientización;
- El establecimiento de las formas de difusión y publicidad que asuman la doble dimensión problemática de la comunicación.

2.2.3.5. Ejecución de las políticas públicas. La ejecución de políticas públicas es el conjunto de acciones que están destinadas a alcanzar los objetivos propuestos por la política. En síntesis, es la puesta en práctica, la realización concreta de la política.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web eumed.net:

> La ejecución de políticas públicas es el conjunto de acciones que están destinadas a alcanzar los objetivos propuestos por la política. En síntesis, es la puesta en práctica, la realización concreta de la política. Hay autores que la consideran como parte de la implantación, que tendría así una primera fase de programación y una segunda fase de ejecución. He preferido tomarlas por separado porque en esta fase, de ejecución, es donde se manifiestan las discordancias entre lo planificado y el comportamiento real de los hechos, que obliga muy frecuentemente a ejecutar ajustes o cambios en los planes previstos, según la información que genera la fase siguiente, de seguimiento, que en realidad no es sucesiva sino paralela a la de ejecución.

2.2.3.6. Seguimiento de las políticas públicas. El seguimiento de las políticas públicas consiste en un proceso sistemático de supervisión de la ejecución de actividades, en sus diversas dimensiones, con el objeto de suministrar a los ejecutores responsables de la política información sobre la marcha de las actividades con miras a introducir ajustes y correcciones que aseguren el logro de los objetivos.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web:

> El seguimiento de las políticas públicas consiste en un proceso sistemático de supervisión de la ejecución de actividades, en sus diversas dimensiones, con el objeto de suministrar a los ejecutores responsables de la política información sobre la marcha de las actividades con miras a introducir ajustes y correcciones que aseguren el logro de los objetivos. Esta etapa también suele ser denominada “evaluación intermedia”, ubicada en diversos momentos de la ejecución entre la evaluación ex ante y el ex post.

2.2.3.7. Evaluación de las políticas públicas. Como se ha visto, desde el punto de vista de su ubicación en el tiempo, hay tres tipos de evaluación: ex ante, intermedia y ex post. Tiene lugar o cuando se considera que la política pública ya ha cumplido su meta, o cuando se está considerando la posibilidad de cancelarla y reemplazarla, o en momentos de rendición de cuentas, en general más o menos prolongada.

Según expresan los (Editores de Eumed.net, 2014) en su página web:

> En este caso, la evaluación consiste en la medición y análisis de los efectos sociales producidos por la política en cuestión, los resultados que se han obtenido y las consecuencias, previstas y no previstas, que hayan tenido lugar. Este último punto tiene una gran importancia, porque es frecuente que la realización de los objetivos de una política no solo genere Satisfacción, sino que también da lugar a la emergencia de nuevos requerimientos que antes no se manifestaban y que muchas veces no son previstos en el diseño de la política originaria.

2.2.4. Expansión territorial. La expansión territorial se considera como el crecimiento de un cantón, provincia o país a partir de proceder habitar tierras, dentro de la expansión territorial se evalúan las áreas que se van a requerir para la construcción de viviendas, la implementación de obras de servicio público y demás obras complementarias que necesitan los ciudadanos para poder desarrollarse en un ambiente agradable.

Según manifiestan (CEPAL. CELADE, 2017), “la expansión territorial se interrelaciona con los siguientes componentes: atractivos económicos, culturales y políticos, la conectividad de las localidades, la habitabilidad de los ecosistemas y la historia de las regiones y ciudades”.

2.2.4.1. Políticas públicas para el control de la expansión territorial. El acceso y uso del espacio público del cantón ha llevado a las autoridades locales a crear planes de desarrollo y urbanización desde el año 2014, en donde se establezcan todas las áreas verdes y los espacios públicos de particular interés natural, junto con autoridades del gobierno provincial se han desarrollado funciones para combatir la reducción ruido y contaminantes gaseosos, así como también promover el enriquecimiento de la biodiversidad y la protección del suelo.

Según expresa (Sandoval Escudero, 2014) en su libro:

> La planificación territorial en su aplicación práctica, se presenta como una modalidad de planificación referida a un objeto de intervención denominado territorio y no necesariamente sobre una localidad o una región. Este tipo de planificación es funcional a la definición del territorio, relacionada desde sus orígenes con la idea de dominio o gestión dentro de un espacio determinado. (p. 19).

La política de regulación de predios urbanos y rurales es un arduo trabajo que tienen los departamentos de Catastro, Obras Públicas y Registro de la Propiedad del GADMS, en las creaciones, reformas y seguimientos de las Ordenanzas sustitutivas que junto con el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) controlan la invasión, la legalizan en los sectores en que la planificación apruebe y en casos que éstas afecten la protección de las áreas verdes y espacios públicos, la rechazan completamente y realizan los procedimientos de ley para disolverlas.

2.2.5. Invasión. Cuando se trata el tema de invasión, se refiere estrictamente a toda aquella ocupación de índole física, donde se pretende habitar un lote de tierra sin que se tenga una autorización o previo consentimiento del individuo que puede ser el dueño o encargado del lugar donde se desea incursionar. Además, vale destacar que en muchas ocasiones las personas suelen sentirse amenazadas en cuanto a su privacidad, por lo que también se considera como una invasión, pero en este caso a la intimidad de la persona.

De acuerdo a lo que manifiesta la autora (Bembibre, 2013) en la página web de definicionabc.com: “Podemos caracterizar a la invasión como aquel acto mediante el cual una persona o grupo de personas ocupan de manera violenta o repentina un territorio o espacio previamente ocupado por otro conjunto de personas.

2.2.5.1 Proceso de invasión. El derecho a la vivienda para la familia, núcleo elemental y natural de la sociedad, está consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Asamblea General Derechos Humanos, 1948) en los arts. 16 y 25 de dicho documento, suscrito por el Ecuador, que también señala los deberes de cada uno frente a la comunidad para desarrollarse en ella y con ella. En ocasiones se da el caso de que las personas que no tienen donde vivir se instalan en propiedades privadas y empiezan con la construcción de viviendas, ese hecho los convierte en posesionarios y durante el tiempo que estén bajo esa figura pueden hacer uso de los servicios de agua potable, energía y demás. Si el tiempo estimado llega a los cinco años; dichas personas pueden demandar la Prescripción Extraordinaria de Dominio ante un juzgado y empezar el proceso para adueñarse de ese bien inmueble.

2.2.5.2 Porque se producen invasiones. Las invasiones se producen por la poderosa razón de las personas pobres en poseer un terreno y por ende la construcción de una casa de acuerdo a sus posibilidades en donde puedan habitar junto con su familia. Una invasión se

considera entrar arbitrariamente por la fuerza y ocupar un lugar a largo plazo y conforme pasa el tiempo buscar legalizar por todos los medios y a su favor el terreno donde se ha establecido. Este tipo de actos, al producirse de manera irregular por una persona, son imitados por otras y cada vez el círculo se va agrandando hasta que se vuelve un problema social, donde deben actuar los organismos encargados buscando soluciones que estos actos no dañen el buen ornato de las ciudades y cantones.

Cumpliendo con el objetivo específico número 3:

2.2.6 Concepto de escritura pública. Escritura responde a un documento público notarial donde se describen todos los actos jurídicos que el Notario avala, son susceptibles de inscribirse en algún registro de la propiedad, aunque muchas de ellas no se necesitan inscribir. La escritura pública por su naturaleza da fe, prueba y eficacia legal asegurando la autenticidad, legalidad y legitimidad del acto. Para que una escritura sea legal debe intervenir un funcionario público competente Que se cumplan todos los requisitos legales según lo que disponen los Arts. 1697 y 1698 del Código Civil, por cuanto la omisión de un requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, acarrea la nulidad absoluta.

De acuerdo a lo que manifiestan los (Editores de economiasimple.net, 2016) en su página web:

> La escritura pública es un documento que se tramita ante un notario y en el que se hace constar un determinado acontecimiento o derecho autorizado por el propio funcionario, quien se ocupará de firmar junto con los otorgantes. El propio funcionario tendrá la misión de dar fe acerca de la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en la que se lleva a cabo el acuerdo.

2.2.6.1 Tipos de escritura. Las escrituras públicas solo pueden ser avaladas por Notarios Públicos Autorizados en cada cantón los mismos que han sido designados mediante concursos de méritos y oposición, cumpliendo con todos los requisitos que demanda el Estado Ecuatoriano para ejercer esta función. Dentro de los tipos se encuentran:

Escrituras de compraventa: Son aquellas que describen los linderos y medidas de un bien inmueble, su ubicación y la historia de dominio de como el vendedor adquirió la propiedad.

Escrituras de compraventa de derechos y acciones hereditarios: Escrituras que describen a un bien inmueble pero solo de manera superficial, es decir, no consta en ellas la

descripción de linderos y medidas por cuanto lo que se tiene solo son derechos y estos no se pueden cuantificar.

Escrituras de hipoteca abierta: Es la que describe las características de un bien inmueble que va a ser puesto como garantía por algún préstamo bancario, generalmente en ella se describe la entidad bancaria y el monto del préstamo según el avalúo de la propiedad y el tiempo estimado del pago por la deuda adquirida.

Escrituras de prohibición de enajenar: Tipo de escritura que se inscribe con el objeto de precautelar el bien objeto de embargo o hipoteca, para que éste no sea vendido mientras dure la operación bancaria, es decir, mientras el monto de deuda no sea cubierto. En el caso de las prohibiciones interpuestas en una venta municipal es para precautelar el patrimonio familiar de las personas que obtienen un solar bajo este método, generalmente los años que se establece para este patrimonio es de cinco años; contados a partir del momento de la inscripción. Existen casos fortuitos en donde por emergencia o calamidad se requiere vender el bien inmueble, para estos casos se debe pedir autorización expresa al concejo cantonal para que levante esta medida, y sea creada la escritura de Cancelación de Prohibición de Enajenar, para que el bien pueda ser vendido.

Testamentos: Los actos jurídicos donde se hace constar el nombramiento de una o más personas como herederas del causante, existen dos tipos de testamentos: los testamentos abiertos y los testamentos cerrados, en este tipo de acto se transmite bienes y derechos por el fallecimiento de una persona.

Capitulaciones matrimoniales: Acuerdo entre los dos cónyuges donde el objetivo final es determinar un régimen económico y liquidar lo que le corresponde a cada uno de forma adecuada manteniendo la unión matrimonial, este acto se puede hacer antes o después de contraer matrimonio y como único requisito es el acuerdo entre las dos personas.

Poder Especial: Facultad que una persona (poderante) concede a otra persona (apoderado) para que a nombre y representación de ella realice determinados actos jurídicos, este tipo de escritura es revocable, es decir, que puede quedar sin efecto cuando el poderante lo desee.

Donación: Contrato mediante el cual una persona (donante), transfiere gratuitamente bienes a otra persona (donatario), este acto debe ser debidamente inscrito en el Registro de la

propiedad, para que surtan efectos legales; la donación es un acto que se celebra a título gratuito entre las partes, sin ningún valor monetario de por medio.

Constitución de compañías mercantiles: Acto de fundación de una compañía en el que se definen el capital inicial, domicilio, régimen jurídico, etc. Las sociedades mercantiles se constituyen de acuerdo con la legislación mercantil, independientemente de que su finalidad sea comercial y pueden ser sociedades anónimas y sociedades limitadas, entre otras.

2.2.7 Marco legal. La Constitución de la República del Ecuador (Asamblea Constituyente, 2008) en su artículo 242 menciona que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Adicionalmente, el artículo 238 destaca que constituyen gobiernos autónomos descentralizados (GAD) las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales. Posteriormente, el capítulo tercero desde el artículo 251 hasta el artículo 274 trata lo relacionado a los GAD, incluyendo sus competencias, las cuales las define como las siguientes:

– De los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales:

1. Planificar el desarrollo regional y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial.
2. Gestionar el ordenamiento de cuencas hidrográficas y propiciar la creación de consejos de cuenca, de acuerdo con la ley.
3. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte regional y el cantonal en tanto no lo asuman las municipalidades.
4. Planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito regional.
5. Otorgar personalidad jurídica, registrar y controlar las organizaciones sociales de carácter regional.
6. Determinar las políticas de investigación e innovación del conocimiento, desarrollo y transferencia de tecnologías, necesarias para el desarrollo regional, en el marco de la planificación nacional.
7. Fomentar las actividades productivas regionales.
8. Fomentar la seguridad alimentaria regional.

9. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.

– En cuanto a los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales:

1. Planificar el desarrollo provincial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial.
2. Planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas.
3. Ejecutar, en coordinación con el gobierno regional, obras en cuencas y micro cuencas.
4. La gestión ambiental provincial.
5. Planificar, construir, operar y mantener sistemas de riego.
6. Fomentar la actividad agropecuaria.
7. Fomentar las actividades productivas provinciales.
8. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.

– Sobre los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.
5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.
7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.
8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.
11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.
12. Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.
13. Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.
14. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.

– Y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales:

1. Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial.
2. Planificar, construir y mantener la infraestructura física, los equipamientos y los espacios públicos de la parroquia, contenidos en los planes de desarrollo e incluidos en los presupuestos participativos anuales.
3. Mantener y planificar, en coordinación con los gobiernos provinciales, la vialidad parroquial rural.
4. Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias, la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente.
5. Gestionar, coordinar y administrar los servicios públicos que le sean delegados o descentralizados por otros niveles de gobierno.
6. Promover la organización de los ciudadanos de las comunas, recintos y demás asentamientos rurales, con el carácter de organizaciones territoriales de base.
7. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.
8. Vigilar la ejecución de obras y la calidad de los servicios públicos.

Sección tercera de los consejos de planificación de los Gobierno Autónomos Descentralizados

Art. 28.- Conformación de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.- Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá

voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante del nivel de gobierno parroquial rural en el caso de los municipios; municipal en el caso de las provincias; y provincial en el caso de las regiones.

Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos.

Art. 29.- Funciones.- Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: 1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.

Capítulo tercero de los instrumentos del sistema sección primera de la información para la planificación

Art. 30.- Generalidades.- La información para la planificación, tendrá carácter oficial y público, deberá generarse y administrarse en función de las necesidades establecidas en los instrumentos de planificación definidos en este código. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo establecerá los mecanismos, metodologías y procedimientos aplicables a la generación y administración de la información para la planificación, así como

sus estándares de calidad y pertinencia. Adicionalmente, definirá el carácter de oficial de los datos relevantes para la planificación nacional, y definirá los lineamientos para la administración, levantamiento y procesamiento de la información, que serán aplicables para las entidades que conforman el sistema.

Art. 31.- Libre acceso a la información.- La información para la construcción de las políticas públicas será de libre acceso, tanto para las personas naturales como para las jurídicas públicas y privadas, salvo en los casos que señale la Ley. Para el efecto, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo tendrá a su cargo el Sistema Nacional de Información.

Art. 32.- Sistema Estadístico y Geográfico Nacional.- El Sistema Estadístico y Geográfico Nacional será la fuente de información para el análisis económico, social, geográfico y ambiental, que sustente la construcción y evaluación de la planificación de la política pública en los diferentes niveles de gobierno. La información estadística y geográfica que cumpla con los procedimientos y normativa establecida por la Ley de la materia, tendrá el carácter de oficial y deberá ser obligatoriamente entregada por las instituciones integrantes del Sistema Estadístico Nacional al organismo nacional de Estadística para su utilización, custodia y archivo. La información estadística y geográfica generada o actualizada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados se coordinará con el Sistema Nacional de Información.

Art. 33.- Del Sistema Nacional de Información.- El Sistema Nacional de Información constituye el conjunto organizado de elementos que permiten la interacción de actores con el objeto de acceder, recoger, almacenar y transformar datos en información relevante para la planificación del desarrollo y las finanzas públicas. Sus características, funciones, fuentes, derechos y responsabilidades asociadas a la provisión y uso de la información serán regulados por este código, su reglamento y las demás normas aplicables. La información que genere el Sistema Nacional de Información deberá coordinarse con la entidad responsable del registro de datos y la entidad rectora de las finanzas públicas, en lo que fuere pertinente. Sección segunda del plan nacional de desarrollo y los lineamientos y políticas del sistema.

Art. 34.- Plan Nacional de Desarrollo.- El Plan Nacional de Desarrollo es la máxima directriz política y administrativa para el diseño y aplicación de la política pública y todos los instrumentos, dentro del ámbito definido en este código. Su observancia es obligatoria para el sector público e indicativa para los demás sectores. El Plan Nacional de Desarrollo articula la

acción pública de corto y mediano plazo con una visión de largo plazo, en el marco del Régimen de Desarrollo y del Régimen del Buen Vivir previstos en la Constitución de la República. Se sujetan al Plan Nacional de Desarrollo las acciones, programas y proyectos públicos, el endeudamiento público, la cooperación internacional, la programación, formulación, aprobación y ejecución del Presupuesto General del Estado y los presupuestos de la banca pública, las empresas públicas de nivel nacional y la seguridad social. Los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y sus empresas públicas se sujetarán a sus propios planes, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo y sin menoscabo de sus competencias y autonomías. El Plan Nacional de Desarrollo articula el ejercicio de las competencias de cada nivel de gobierno.

Art. 35.- Políticas de largo plazo.- El Plan Nacional de Desarrollo deberá incorporar los acuerdos nacionales de política pública de largo plazo que se hayan establecido mediante consulta popular.

Art. 36.- Contenidos.- El Plan Nacional de Desarrollo deberá integrar, por lo menos, los siguientes elementos: 1. Contexto histórico y diagnóstico de la realidad nacional actual; 2. Visión de largo plazo que permita definir perspectivas de mediano y largo plazos; 3. Políticas de gobierno, estrategias, metas y sus indicadores de cumplimiento; 4. Criterios para orientar la asignación de recursos públicos y la inversión pública; 5. Plan Plurianual de Inversiones; 6. Lineamientos de planificación territorial; y, 7. Instrumentos complementarios.

Art. 37.- Formulación del Plan.- El Plan Nacional de Desarrollo será formulado, por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, para un período de cuatro años, en coherencia y correspondencia con el programa de gobierno de la Presidenta o Presidente electo y considerará los objetivos generales de los planes de las otras funciones del Estado y de los planes de desarrollo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el ámbito de sus competencias. Durante el proceso de formulación del Plan se deberá garantizar instancias de participación.

Art. 38.- Aprobación del Plan.- La Presidenta o Presidente de la República, en el año de inicio de su gestión, deberá presentar el Plan Nacional de Desarrollo ante el Consejo Nacional de Planificación, que lo analizará y aprobará mediante resolución. Mientras no sea aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, no se podrá presentar la programación presupuestaria cuatrianual ni la pro forma presupuestaria. Si el Plan Nacional de Desarrollo no fuera aprobado por el

Consejo Nacional de Planificación, hasta noventa días después de iniciada la gestión de la Presidenta o Presidente de la República, entrará en vigencia por mandato de esta Ley. Una vez aprobado, el Plan Nacional de Desarrollo será remitido a la Asamblea Nacional para su debido conocimiento.

Art. 39.- Seguimiento del Plan Nacional de Desarrollo.- La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo en función de los procedimientos definidos en el reglamento de este Código. El informe anual de cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo será presentado por la Presidenta o Presidente de la República a la Asamblea Nacional. En caso de requerirse correctivos o modificaciones al Plan Nacional de Desarrollo, la Presidenta o Presidente de la República pondrá a consideración del Consejo Nacional de Planificación dicha propuesta, que deberá ser conocida y aprobada en un plazo no mayor de diez días.

Art. 40.- Lineamientos y políticas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.- El Consejo Nacional de Planificación aprobará los lineamientos y políticas que orientarán el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, los mismos que serán presentados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo al Consejo. Estos lineamientos y políticas serán de cumplimiento obligatorio para el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados e indicativos para las demás entidades del sector público y otros sectores. Sección tercera de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 41.- Planes de Desarrollo.- Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Art. 42.- Contenidos mínimos de los planes de desarrollo.- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, lo siguiente: a. Diagnóstico.- Para la elaboración del diagnóstico, los gobiernos autónomos descentralizados deberán observar, por lo menos, contenidos que

describan las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual; b. Propuesta.- Para la elaboración de la propuesta, los gobiernos autónomos descentralizados tomarán en cuenta la visión de mediano y largo plazos, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y, c. Modelo de gestión.- Para la elaboración del modelo de gestión, los gobiernos autónomos descentralizados deberán precisar, por lo menos, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social. Los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados considerarán los objetivos de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno.

Art. 43.- Planes de Ordenamiento Territorial.- Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo. Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Los gobiernos parroquiales rurales podrán formular un solo plan de desarrollo y ordenamiento territorial. Los planes de ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo. La actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial deberá mantener completa coherencia con los instrumentos de planificación del desarrollo vigentes en cada nivel de gobierno.

Art. 44.- Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.- Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital; b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y, c) Las definiciones relativas al territorio parroquial rural, formuladas por las juntas parroquiales rurales, se coordinarán con los modelos territoriales provinciales, cantonales y/o distritales.

Art. 45.- Mecanismos de coordinación.- La Ley definirá los procedimientos de coordinación y armonización de la planificación territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, y de éstos con las competencias sectoriales con incidencia territorial ejercidas por el gobierno central. El gobierno central podrá formular instrumentos de planificación territorial especial para los proyectos nacionales de carácter estratégico. Dichos instrumentos establecerán orientaciones generales que deberán ser consideradas en los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los niveles de gobierno respectivos.

Art. 46.- Formulación participativa.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con

participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.

Art. 47.- Aprobación.- Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.

Art. 48.- Vigencia de los planes.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

Art. 49.- Sujeción a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

Art. 50.- Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.- Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.

Art. 51.- Información sobre el cumplimiento de metas.- Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el numeral 3 del Art. 272 de la Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes.

También se regula las ordenanzas creadas a partir del año 2011, estos son: a la Ordenanza sustitutiva que regula las urbanizaciones, lotizaciones y parcelaciones o fraccionamiento de predios urbanos y rurales del cantón Salitre creada para el departamento de Ordenamiento Territorial y Catastro. En ella se puede encontrar directrices para la

expansión del cantón para organizar de manera correcta el proceso de inscripción de las escrituras de legalización de solares e invasiones, el cabildo municipal promulgó la Ordenanza sustitutiva para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad; departamento que dirige, controla y regula el correcto traspaso de dominio de títulos de propiedad. Todo esto en concordancia Constitución de la República del Ecuador, reformada en el año 2008.

2.2.8 Metodología. En el desarrollo de esta investigación trabajaremos con un método de enfoque mixto, es decir cuantitativo – cualitativo, ya que la información que se utilizará y analizará se refiere a cuales son las variables que causan la expansión territorial del cantón Salitre, valores numéricos, cifras y la descripción del antes y después de la cantidad poblacional que se benefician de las ventas de solares municipales, así mismo de la población que adquiere de manera privada, es decir, por compra venta de solares en lotizaciones, es decir que es de carácter social, para esto se tomaran datos del Registro de la Propiedad de manera conjunta con el Departamento de Avalúos y Catastro para tener un dato estimado de cuantas personas están asentadas en predios municipales y aún no han realizado los trámites legales para la obtención del mismo.

El tipo de investigación a utilizar en el siguiente trabajo es de observación no participativa donde mediante uso de casos analizará la influencia que tiene los beneficios que otorga el GADMS para la legalización de solares. Este tipo de investigación evaluará y analizará como aporta este sistema al mejoramiento de la calidad de vida y sobre todo al desarrollo urbanístico del cantón, cuanto ha crecido y cuáles son los métodos que emplean los habitantes para acceder a este sistema.

Además de ello, el GADMS al establecer medidas para el control ordenado del cantón, también está garantizando la realización del buen vivir a través de la ejecución de políticas, expedición de ordenanzas donde se establece el régimen de uso del suelo, todas las condiciones para creación de lotizaciones o fraccionamientos de áreas destinadas a parcelaciones. Una vez definiendo y delegando funciones se podrá ejercer el control total de todo el territorio cantonal, se podrá obtener la planificación viable de toda la zona urbana, regularizar los servicios básicos y con la competencia de la Unidad de Transito la planificación y regulación del tránsito y transporte terrestre.

Capítulo III
Análisis del crecimiento poblacional y su importancia en el desarrollo del Cantón Salitre

3.1 Antecedentes

Salitre se formó con parte de los territorios de Daule y Guayaquil y oficialmente es cantón desde el 27 de noviembre de 1958. Posee cuatro parroquias de las cuales tres son rurales designadas con los nombres de General Vernaza, Junquillal y la Victoria; su parroquia urbana y cabecera cantonal se denomina Salitre.

El origen del nombre de Salitre se debe a que por muchos años existía una laguna de agua salitrosa ubicada en donde actualmente se encuentra la iglesia católica, allí en la laguna, las reses provenientes de distintas partes llegaban a lamer el suelo. Hecho que se hizo costumbre y cuando las reses se perdían, entre la gente del campo y los propietarios del ganado decían que había que buscarlas en el "salitral", desde aquel entonces se tomó como referencia aquel nombre.

3.2 Aspectos demográficos del cantón Salitre

Según el último censo del 2010 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la población total del cantón Salitre es de 57.402 habitantes, de los cuales 10840 viven en la zona urbana y 46.562 viven en la zona rural. La tasa de crecimiento aumentó a 1.45% y de acuerdo a la proyección poblacional del cantón hasta el año 2020, el INEC lo ha establecido de la siguiente manera:

Tabla 2 Proyección Poblacional

Proyecciones demográficas	Población total	Urbana	Rural
INEC-CPV2010_2011	60.297	11.422	48.875
INEC-CPV2010_2012	60.964	11.608	49.356
INEC-CPV2010_2013	61.619	11.788	49.831
INEC-CPV2010_2014	62.259	11.965	50.294
INEC-CPV2010_2015	62.884	12.136	50.748
INEC-CPV2010_2016	63.493	12.304	51.189
INEC-CPV2010_2017	64.087	12.469	51.618
INEC-CPV2010_2018	64.663	12.631	52.032
INEC-CPV2010_2019	65.223	12.789	52.434
INEC-CPV2010_2020	65.765	12.946	52.819

Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

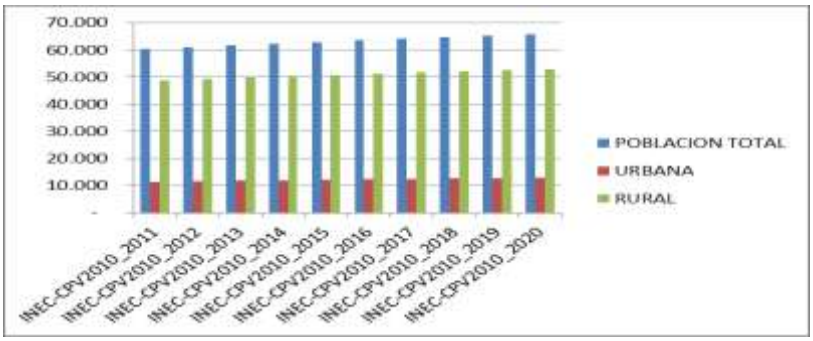


Figura 1 Cuadro de las Proyecciones Demográficas. Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

La población se encuentra dividida de la siguiente manera de acuerdo a los censos realizados por el INEC en los años 2001 y 2010.

Tabla 3 Población urbana y rural

Censos - Población Salitre		
Año	Urbano	Rural
2001	18%	82%
2010	18,88%	81,12%

Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Tabla 4 Población de Salitre

Año	Urbano	%	Rural	%	Total	%
2001	9.068	0,18	41.311	0,82	50379	100
2010	10.840	0,19	46.562	0,81	57402	100

Adaptado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Elaborado por Jennifer Magallanes Coello

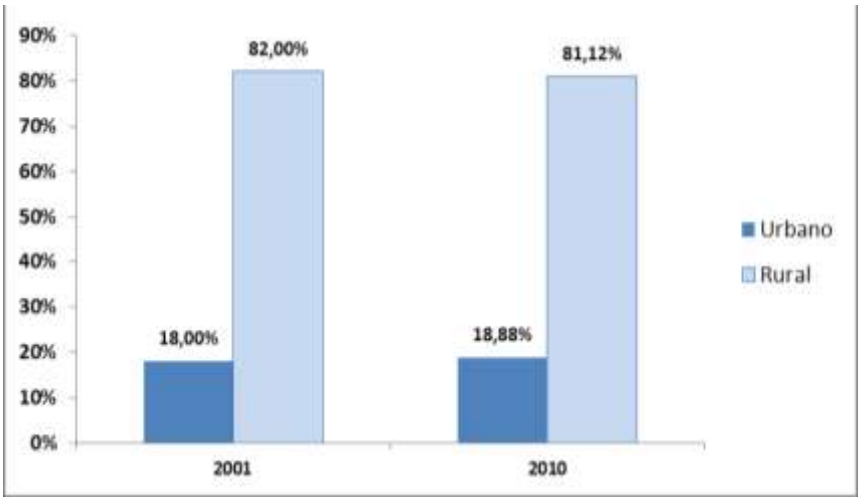


Figura 2 Población Urbana- Rural 2001 – 2010. Adaptado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Según el censo realizado por el Departamento de Avalúos y Catastro del GADMS, en el año 2017 la población de Salitre era de 73 mil habitantes de los cuales 37000 viven en la cabecera urbana del cantón y los 40 mil restantes se dividen en las tres parroquias rurales; Por conceptualización general se puede manifestar que la zona urbana es aquella área donde hay mucha infraestructura, existen todo tipo de servicios ya sea educativos, comerciales, financieros etc.; y el valor del impuesto suele ser el adecuado al tipo de vivienda o local comercial.

En cambio, el espacio rústico está relacionado al campo, en donde se desarrollan labores de índole agrícolas, muchas veces estos espacios carecen de servicios básicos como si los tiene la zona urbana, se debe mencionar que las viviendas de estos sectores son construidas con muchos elementos naturales.

La distribución de la población se auto identifica con las siguientes etnias:

Tabla 5 Identificación étnica

Auto identificación étnica de la población de salitre	
Población blanca	1.037 hab
Población indígena	52 hab
Población mestiza	9.098 hab
Población montubia	45.649 hab
Población mulata	340 hab
Población negra-afro ecuatoriana	1.174 hab

Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, año 2011.

Según los archivos Maestros de Instituciones Educativas del año 2011, en el cantón Salitre existen 81 establecimientos educativos fiscales distribuidos en todo el territorio cantonal, esto es: 75 escuelas y 6 colegios.

La población escolar es de 7.433 en total, de las cuales 3.855 son niños y 3.3578 son niñas. Existen muchas limitaciones en la enseñanza ya que en promedio cada docente es responsable de 35 alumnos aproximadamente y con la falta de materiales didácticos, los ingresos percibidos por la entidad gubernamental y/o padres de familia no es posible solventar todos los requerimientos básicos para alcanzar una educación de calidad.

La tasa de analfabetismo según censo del año 2001 realizado por el INEC, era de 15.20% y de acuerdo al censo del año 2010 realizado por la misma entidad es de 13.00%, es decir, existe una disminución de un 2.20% como se muestra en la siguiente gráfica:

Tabla 6 Tasa de analfabetismo

Censos - Población Salitre		
Área	2001	2010
Nacional	9	6,8
Provincial	7,1	5
Cantonal	15,2	13

Adaptado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Elaborado por Jennifer Magallanes Coello

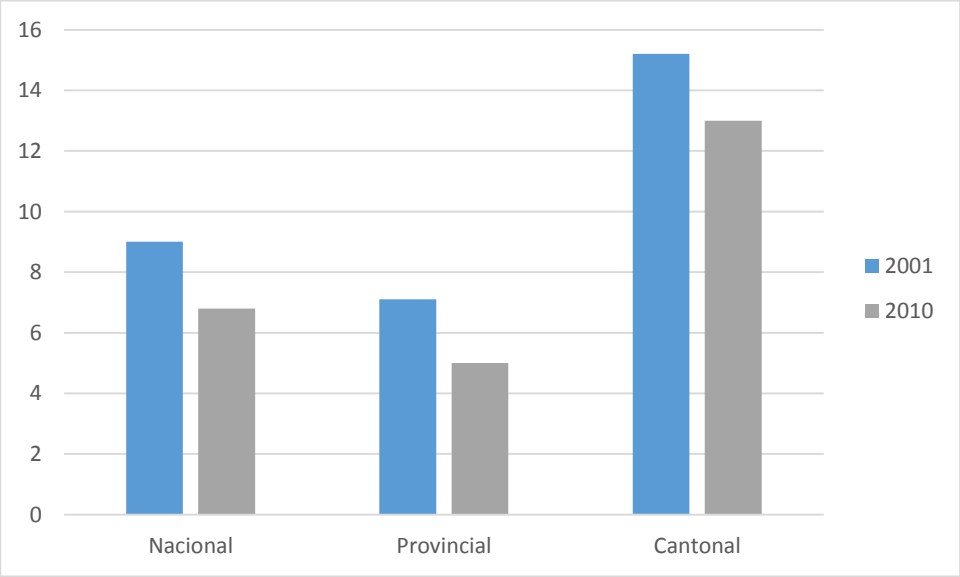


Figura 3 Gráfico de Analfabetismo. Adaptado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

La tasa de analfabetismo está por encima de la media provincial y por encima de la media nacional, eso quiere decir que el cantón Salitre, posee un gran número de personas sin

recibir ningún tipo de instrucción académica (alto nivel de analfabetismo) por lo tanto sus condiciones de vida no son las mejores.

En Salitre se pudo observar que existen muchas áreas de encuentro y distracción para la población, incluso cuentan con áreas verdes de propiedad del municipio, las mismas que se tratan de preservar por el departamento de medio ambiente del GADMS. Preocupados por el incremento de población y por problemas que afectan la estabilidad de la familia el departamento de Acción Social ha solicitado mejorar y ampliar las áreas de distracción para brindar un ambiente de armonía para los ciudadanos Salitreños.

3.3 Aspectos sociales del cantón Salitre

De acuerdo con la información obtenida del Departamento de Acción Social del GADMS, existe un amplio número de organizaciones sociales tanto en las zonas urbanas como en las rurales; identificadas como asociaciones de ganaderos y agrícolas, asociaciones de comerciantes y transportistas, clubes deportivos y clubes barriales, etc.

En las poblaciones agrupadas en organizaciones sociales en las parroquias, se destaca la falta de fortalecimiento de los gremios y la poca capacidad para gestionar procesos de desarrollo local. El cantón Salitre cuenta con la participación ciudadana, en el que las organizaciones ponen de manifiesto la visión comunitaria participativa que tienen los moradores del cantón.

Aunque por otra parte vale mencionar que la operatividad de estas organizaciones no siempre es la más transparente, puesto que todavía se ven sometidas a intereses de ciertos grupos y a un liderazgo continúo de ciertos representantes que no quieren dejar su posición de poder, en vez de trabajar por el bienestar de toda la comunidad o grupo al que representa.

Según datos expuestos por la Secretaria Técnica para la Erradicación de la Pobreza, en el año 2010 las necesidades básicas son insatisfechas ya que el servicio de agua potable y el servicio de alcantarillado sanitario y pluvial representan el 38% de la estadística de extrema pobreza, el servicio de agua potable cuenta con una cobertura de 29.50% y la cobertura de servicio de alcantarillado sanitario y pluvial de 0.80%.

3.4 Aspectos económicos del cantón Salitre

En el área de trabajo y empleo los estudios realizados en el censo del INEC del 2010, dieron como resultado que la población y vivienda del Cantón Salitre es de 57.402 habitantes;

cabe recalcar que 19.436 personas se encuentran dentro de la Población Económicamente Activa (PEA). Dado aquello, significa que un total de 33.86 % de su población pertenece al PEA. De estas 15.458 personas corresponde al área Rural y 3.978 personas concierne al área Urbana.

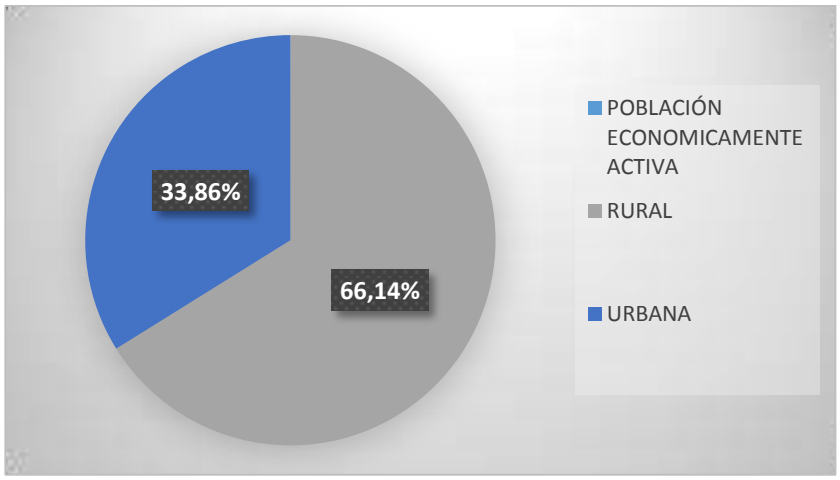


Figura 4. Población Económicamente Activa. Tomada del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, año 2010

En total la Población Económicamente Activa del cantón Salitre asciende a 19.436 personas en lo cual el sector económico primario que se refiere a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca representa un 64.23% de la PEA, el sector económico secundario orientado a la artesanía, industrias, explotación de las áreas y construcción constituye el 5.26 % la PEA, por lo tanto en el sector económico terciario que constituye a la empresas, transporte, servicios, banca, comercio, etc. contiene el 19.19 % de la PEA. La mayoría de las personas se dedican a realizar las actividades del sector primario.

Tabla 7 PEA por Sector Económico, año2010

Sector Económico	PEA	
Primario	12485	64,23
Secundario	1023	5,26
Terciario	3731	19,19
No identificados	2197	11,32

Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

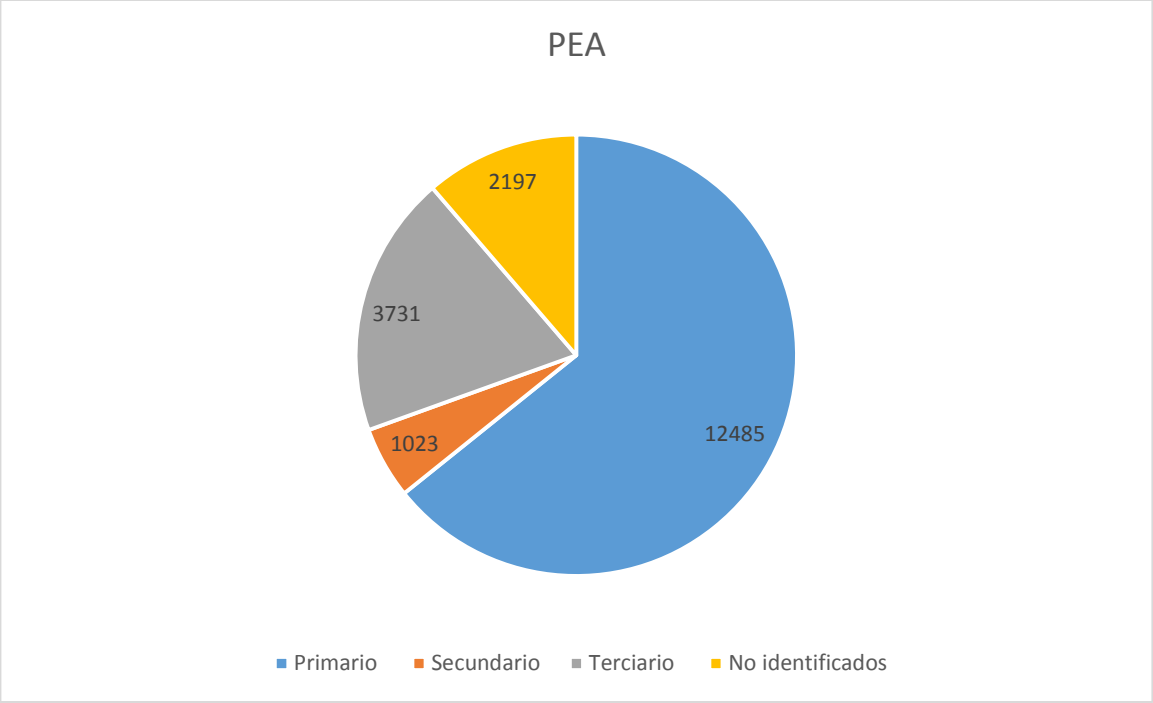


Figura 5. Población económicamente activa. Tomada del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Las principales actividades económicas productivas de Salitre, donde la mayor cantidad de población económicamente activa se concentra principalmente en el sector primario con 12.577 que representa el 65.00 % del PEA del cantón, la siguiente tabla muestra las diferentes labores. El Banco Central del Ecuador estableció que el valor agregado bruto del Cantón Salitre para el 2017 lo estableció en el 70.559, cabe mencionar que los principales productos que se cultivan en la zona de este cantón son: arroz seguido del banano, maíz, mango, plátano y soya.

Tabla 8 Actividades económicas

Población Económicamente Activa por Parroquia AÑO 2016

Actividades	Salitre	General Vernaza	La Victoria	Junquillal	Total
1. Agricultura, ganadería, Silvicultura y Pesca.	5.159	2.410	681	3.327	12.577
2. Explotación de minas y canteras	2	0	0	0	2
3. Industrias manufactureras	307	50	66	59	482

4. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	7	0	0	0	7
5. Distribución de agua, alcantarillado y gestión de deshechos	25	1	5	5	36
6. Construcción	401	34	42	31	50 508
7. Comercio al por mayor y menor	966	107	61	103	1.237
8. Transporte y almacenamiento	331	47	22	29	429
9. Actividades de alojamiento y servicio de comidas	180	18	12	11	221
10. Información y comunicación	25	0	2	2	29
11. Actividades financieras y de seguros	12	0	0	0	12
12. Actividades inmobiliarias	6	0	0	0	6
13. Actividades profesionales, científicas y técnicas	34	4	0	1	39
14. Actividades de servicios administrativos y de apoyo.	102	20	8	9	139
15. Administración pública y defensa	217	31	24	17	289
16. Enseñanza	353	56	33	75	517
17. Actividades de la atención de la salud humana.	102	11	9	16	138
18. Artes, entretenimiento y recreación.	19	4	0	2	25
19. Otras actividades de servicios	87	18	4	13	122
20. Actividades de los hogares como empleadores	353	104	59	60	576
22. No declarado	549	333	68	270	1.220
23. Trabajador nuevo	506	81	35	202	825
Total	**9.743**	**3329**	**2131**	**4233**	**19436**

Información adaptada del Departamento de Bienestar Social del GADMS, elaborado por Jennifer Magallanes Coello.

En la siguiente tabla número 9, se detallan los números de establecimientos: manufacturas y artesanías existentes en el cantón, ya que se destaca principalmente el comercio al por mayor y menor, talleres de reparación de vehículos automotores y motocicletas que representan un 57.35 % de igual forma las actividades de hospedajes y servicios de comida constituye un 8.89 % en las actividades de la industria manufacturera representa un 8.53 %, ya que estas tres actividades son las más relevantes de Salitre.

Tabla 9 Número de Establecimientos por actividades año 2017

Establecimientos	Total	%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.	5	0,91
Industrias manufactureras.	47	8,53
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos	316	57,35
Transporte y almacenamiento.	5	0,91
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas.	49	8,89
Información y comunicación.	9	1,63
Actividades financieras y de seguros.	2	0,36
Actividades inmobiliarias.	1	0,18
Actividades profesionales, científicas y técnicas.	6	1,09
Actividades de servicios administrativos y de apoyo.	2	0,36
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de	9	1,63
Enseñanza.	13	2,36
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social.	2 2	3,99
Artes, entretenimiento y recreación.	9	1,63
Otras actividades de servicios.	56	10,16
TOTAL	**551**	**100**

Información adaptada del Departamento de Bienestar Social del GADMS

Dentro de la tabla número 10 se detallan los siguientes componentes del cantón Salitre: El uso agropecuario se constituye en 36.208,86 hectáreas que ocupa el 92.35 % de la superficie total del territorio.

Tabla 10 Uso del Suelo año 2016

Uso	Superficie	%
Agropecuario	36208,86	92,35
Humedales	376,4	0,96
Cuerpos de agua	564,6	1,44
Asociaciones	733,2	1,87
Vegetación natural	1046,86	2,67
Infraestructura	278,38	0,71

Información adaptada del Departamento de Bienestar Social del GADMS

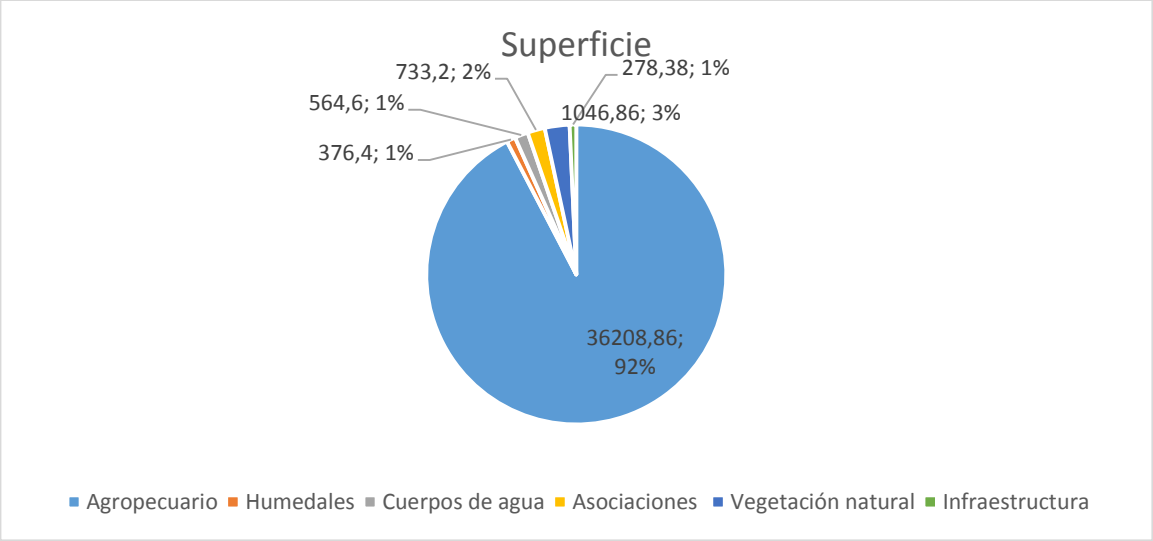


Figura 6 Uso de tierra año 2016 Información adaptada del Departamento de Bienestar Social del GADMS

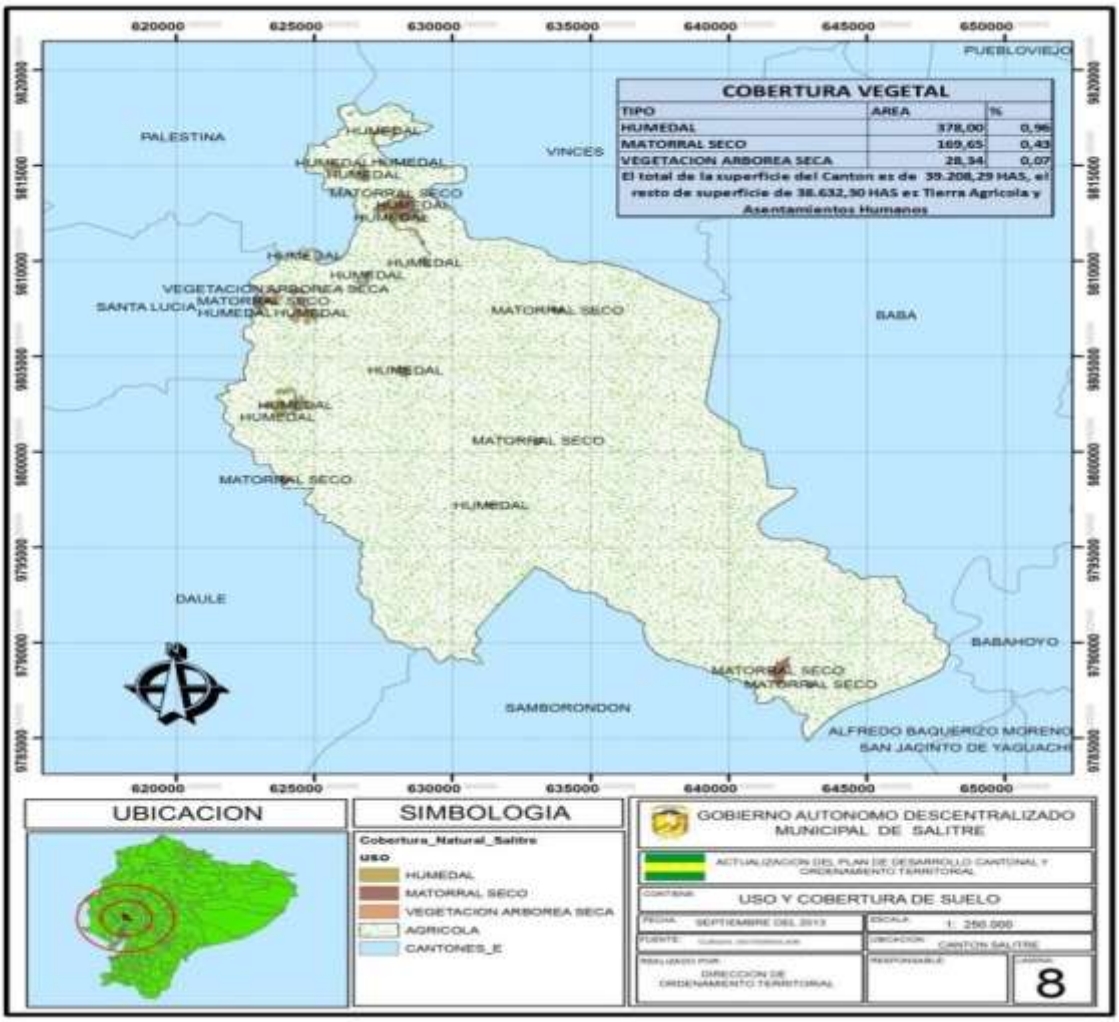


Figura 7. Mapa Uso y cobertura de Suelo, tomado del Instituto Espacial Ecuatoriano

El tamaño de las parcelas del Cantón Salitre es diversificado, de acuerdo a los datos suministrados por el departamento de Acción Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre, se pudo obtener la siguiente tabla donde se detalla cómo se encuentran agrupadas.

Tabla 11 Tamaño de parcelas

Tamaño de parcelas del Cantón Salitre			
Símbolo	**Tipo de parcelas**	**Área(ha)**	**%**
Pp	Parcelas pequeñas 0-10 hectáreas	27142,85	81.06
Pg	Parcelas grandes >50 hectáreas	5943,24	17.75
Pm	Parcelas medianas 10-50 hectáreas	399,00	1.19
	TOTAL	**33485.09**	**100,00**

Tomado del Departamento de Bienestar Social del GADMS

3.5 Evolución histórica del crecimiento territorial en el cantón Salitre

De acuerdo a censos realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la principal causa de los movimientos migratorios existentes en el cantón se da por la búsqueda de trabajo, es decir la búsqueda de nuevas oportunidades, mientras la segunda razón se da por estudios y el tercer motivo ocurre por reunirse con familiares residentes en el extranjero.

El país preferido para migrar es España seguido de Italia, Estados Unidos, Perú y Chile, cabe destacar que el idioma influye mucho en su lugar de residencia. Para el año 2013 se identificó el mayor movimiento migratorio cantonal desde el año 2001 al 2010, se debe mencionar que esto tuvo efectos positivos así como también negativos, por cuanto los migrantes dejaron a sus familias por mejores ingresos faltándoles la parte afectiva y emocional, aunque en la mayor parte de casos se mejoró la calidad de vida con construcciones de nuevas viviendas o adquisición de vehículos, terrenos, etc., a continuación se detalla los casos de migración de acuerdo a los años mencionados:

Tabla 12 Número de Casos de migración

Año	Casos	%	Acumulado %
2001	3	12,61 %	12,61 %
2002	2	8,40 %	21,01 %
2003	3	14,29 %	35,29 %
2004	1	5,88 %	41,18 %
2005	13	5,46 %	46,64 %
2006	1	5,88 %	52,52 %
2007	1	4,62 %	57,14 %
2008	1	6,72 %	63,87 %
2009	1	5,46 %	69,33 %
2010	6	2,52 %	71,85 %
Total	**2**	**100,00**	**100,00 %**

Adaptada del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

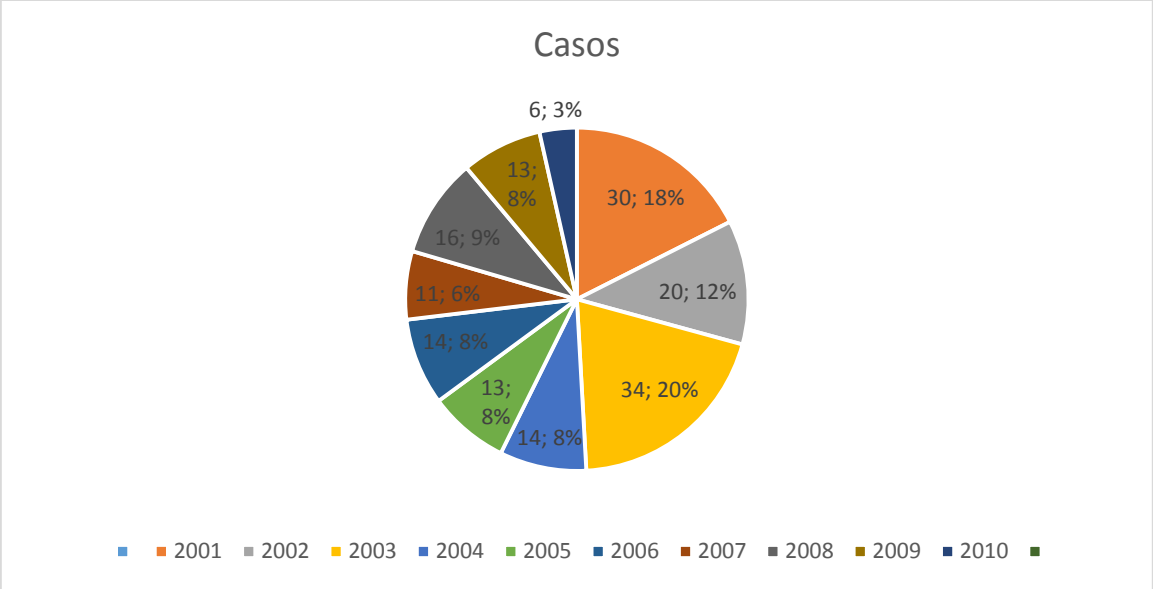


Figura 8. Casos de Migración. Adaptada del Departamento de Catastro GADMS, Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Tabla 13 Población por parroquia

Parroquias	Población	Porcentajes
Salitre	28.117	48,98
General Vernaza	9.511	16,57
La Victoria	6.470	11,27
Junquillal	13.304	23,18
Población total del cantón	**57.402**	**100**

Adaptada del Departamento de Catastro GADMS, elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

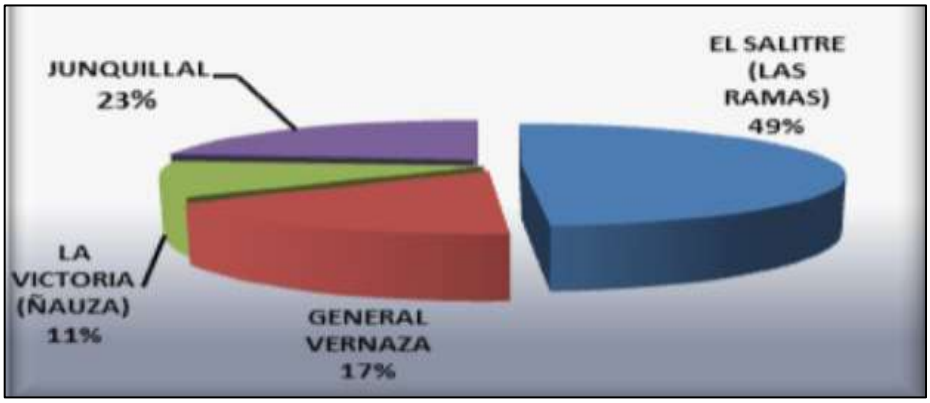


Figura 9. Población por Parroquia, Tomado del Departamento de Catastro GADMS.

La jerarquización de asentamientos humanos de acuerdo a la población es la siguiente:

Tabla 14 Clasificación de Asentamientos Humanos

Clase de Asentamiento Humano	Tipo
Clase - 1	Cabecera Cantonal
	Centros Urbanos
Clase - 2	Parroquiales
Clase - 3	Centros Poblados
Clase - 4	Recintos

Adaptada del Departamento de Catastro GADMS. Elaborado por Jennifer Magallanes Coello

En cuanto al acceso de servicios básicos el sistema de alcantarillado aun no es instalado en el cantón, la cobertura de agua potable mejora en la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales; El sector rural se abastece a la población con tanqueros, la recolección de desechos sólidos es regular mejora un poco en las áreas urbanas debido a que se cuenta con un solo recolector y otros vehículos improvisados para realizar este servicio, donde si está mejor la cobertura es en la energía eléctrica aunque por ciertas temporadas este servicio se deteriora un poco debido a la falta de mantenimiento de postes de alumbrado público.

De acuerdo a la información obtenida se puede mencionar que el cantón Salitre no cuenta con otros programas de vivienda que no sean el del MIDUVI, o el programa municipal donde Se regularizan los lotes económicos de cómodo acceso. Por lo tanto, esto aún no es suficiente para solventar el déficit de vivienda.

El déficit habitacional cuantitativo es el 30% en el área urbana y el 49% en el área rural, el déficit cualitativo es de 45% en el área urbana y el 35% en el área rural, de acuerdo con las cifras expuestas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo manifiestan que la acumulación de personas en un solo lugar o hacinamiento en hogares es del 29% en el área urbana y del 35% en el área rural.

Las condiciones de las viviendas según censo del INEC, es que en condiciones de habitabilidad aceptables existen 707 viviendas en las áreas urbana y 1.967 viviendas en las áreas rurales, en condiciones de habitabilidad recuperable existen 1.282 viviendas en las áreas urbana y 4.278 viviendas en las áreas rurales, en condiciones de habitabilidad irrecuperable existen 868 viviendas en las áreas urbana y 6.073 viviendas en las áreas rurales.

El cantón fue el pionero de un programa de legalización de predios rurales en los años 2006 y 2007 mediante el programa PRAT (Programa de regularización y administración de tierras rurales), actualmente SIGTIERRAS (Sistema Nacional de Información de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica) del MAGAP, donde legalizaron varios predios, en el área urbana existe un programa permanente de legalización de predios por parte del GADM, más un convenio con la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria para proceder a legalizar los predios en las áreas rurales, que se firmó el 04 de marzo del 2013; en el siguiente cuadro se muestra la tenencia de la tierra en el cantón:

Tabla 15 Predios al año 2013

	Urbano	**%**	**Rural**	**%**
Predios sin escritura	3443	45.76	10360	80,00
Predios con escritura	4081	54,24	2590	20,00

Adaptada del Departamento de Catastro GADMS. Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Hasta el año 2012, el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Salitre; según inventario cerrado al 15 de enero del 2013 mostraba la inscripción de ocho lotizaciones privadas, distribuidas entre las cuatro parroquias. En la actualidad, según inventarios del año 2017, cerrado al 15 de enero del 2018; se han creado veinte lotizaciones más distribuidas en las cuatro Parroquias, aunque en la gran mayoría se concentra en la cabecera cantonal Salitre.

3.6 Acciones tomadas por el GADMS y su incidencia

Con el fin de controlar la expansión territorial el GADMS ha tomado las siguientes medidas:

3.6.1. Cumplimiento del plan de ordenamiento territorial. En el año 2011 se aprobó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Salitre y se actualizó en el año 2013, enmarcado dentro de lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas COPYFP y también el Plan Nacional del Buen Vivir. Dentro de los lineamientos dispuestos, también se integran a este plan las ordenanzas que involucran a la ciudadanía y que se detallan a continuación: Ordenanza que regula el Consejo Cantonal de Planificación del GADM de Salitre, Ordenanza que regula la

Participación Ciudadana y el Control Social. Y; la Ordenanza que regula la Formulación del presupuesto participativo.

3.7 El papel del departamento de Catastro en el control de la expansión territorial

El Departamento de Catastro del GAD Municipal de Salitre es uno de los principales promotores de la aplicación de las políticas públicas aplicadas hasta el momento, debido a que ellos son los que han detectado los problemas en sus constantes inspecciones de campo, canalizando por medio del Director del área medios que ayuden a la administración local a controlar de manera acertada la expansión territorial, cumpliendo también con las exigencias, normas y leyes que facultan al alcalde y a sus concejales a poder realizarlo, con el fin de obtener buenos resultados tanto para el Municipio, como también garantizando los derechos de los ciudadanos de acuerdo a la ley.

Sobre el análisis y sistematización de experiencias sobre planificación y ordenamiento territorial del GADMS tenemos los siguientes componentes:

Tabla 16 Componentes básicos del sistema de información

Componentes básicos de un sistema de Información local	Verificación (si/no/parcialmente)	Observación
Subsistema financiero contable.	Si	Ninguna
Subsistema de recaudación (impuesto predial, Alcabalas, patentes, etc.)	Si	Ninguna
Subsistema de ordenamiento territorial urbano (plan urbano, plan especial, plan parcial, determinantes de uso y construcción)	Si	Ninguna
Subsistema de tramites ciudadanos (permisos de Construcción, licencia urbanística, ficha predial, etc.)	Si	Ninguna

Tomado del Departamento de Catastro GADMS.

A continuación, presento la ubicación del Departamento de Catastro dentro del Orgánico Funcional del GAD Municipal de Salitre:

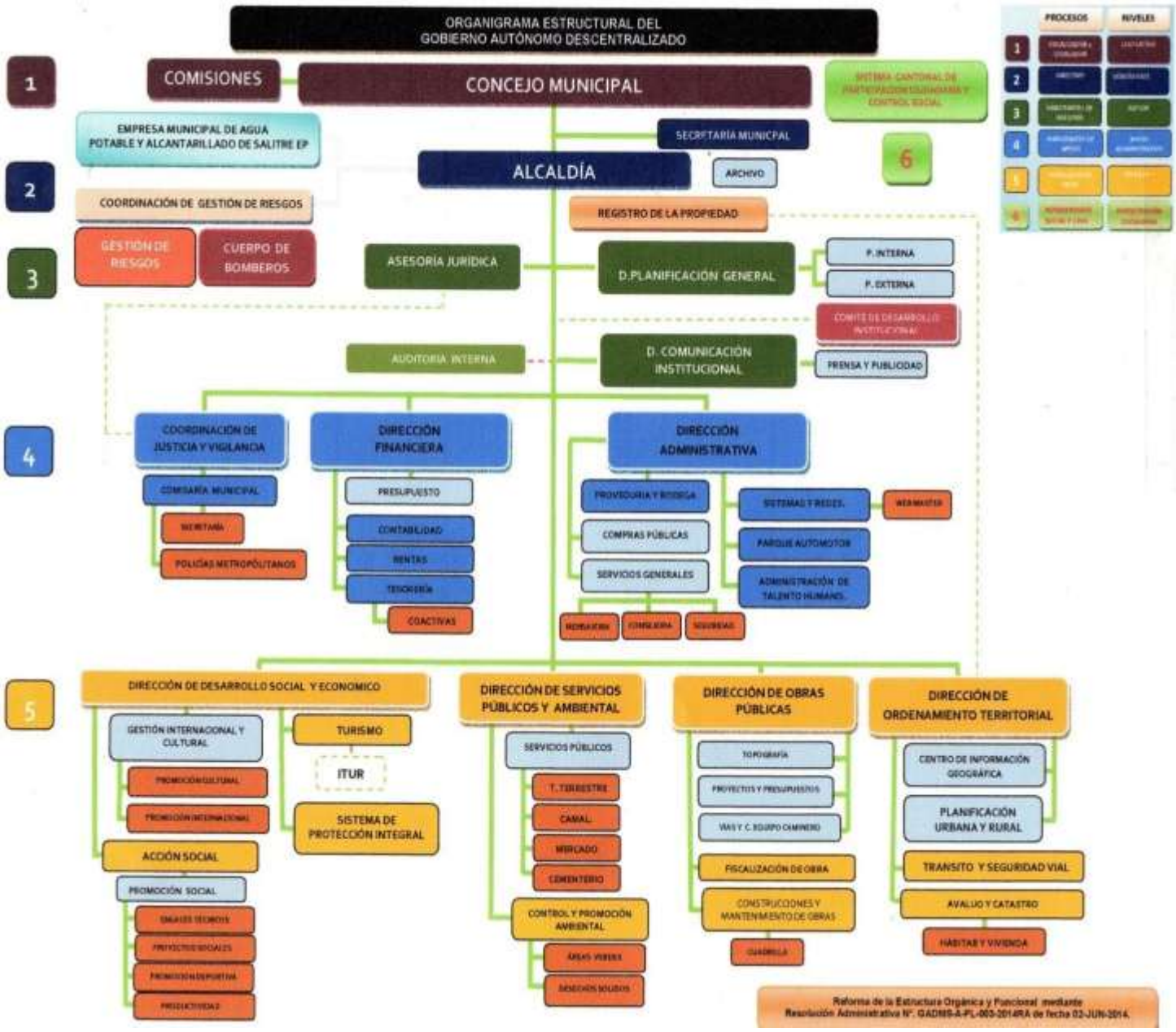


Figura 10 Organigrama Funcional, tomado del Departamento de Talento Humano GADMS

3.7.1 Alianzas estratégicas con otras instituciones. El GADMS ha generado alianzas del Estado para brindar más servicios, legalizar más terrenos y garantizar el desarrollo territorial. Como ejemplo de aquello tenemos el convenio con la Subsecretaria de Tierras y reforma Agraria del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Teniendo como resultado la adjudicación de 3500 predios a sus nuevos dueños, contribuyendo a legalizar las conocidas invasiones que se habían dado durante casi una década.

3.7.2 Control del catastro. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal cuenta con un catastro urbano el cual se implementó en el año 2000 realizado por la Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME), donde se realizó el primer censo predial en el cantón, se implementó un sistema de información alfa-numérico, con cartografía realizada en el programa AUTOCAD sin geo-referenciación alguna y sin escala, desde ese año se han realizado actualizaciones parciales, teniendo actualizado el catastro en un 60% y con un 20% de confiablidad de la información recabada.

Para atender o solucionar el problema se desea contar primero con una cartografía a escala conveniente y que este geo-referenciada en sistema WGS-84, contar con mapas temáticos que sirvan para la planificación del desarrollo urbano, contar con un sistema computarizado moderno que tenga la opción de atender varios servicios en diferentes módulos, realizar una metodología de valoración de tierra y edificaciones moderna y real.

El GADM de Salitre, cuenta con un sistema de catastro rural que fue implementado en el año 2008 realizado por el SIGTIERRAS, producto del proyecto PRAT del cual el cantón Salitre fue piloto por la provincia de Guayas, este sistema se realizó con una plataforma SIG (SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA), donde se realizó el primer censo integral de predios rurales, el sistema con información alba-numérica y gráfica, permite realizar consultas, valorar la tierra, las construcciones, imprimir planos, etc, también producto de ese proyecto se cuenta con cartografía digital rural, con variables de usos de suelo, cultivos, zonas de riego, clima.

3.7.3 Programa de Legalización de predios. Aun cuando el GADMS estableció el programa de legalización de predios se sigue con un déficit habitacional del 30% en la zona urbanística y el 49% de la zona rural, los asentamientos humanos no consolidados en la zona rural hacen imposible el buen desarrollo comunitario y equipamiento urbano ya que por su ubicación se hace imposible el establecimiento de servicios básicos.

La falta de equipamiento e instalaciones para el mantenimiento de los datos geo referenciales y los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, hacen un poco difícil cumplir con el programa desarrollado por el GADMS de la implementación de los tres procesos ya mencionados, es decir, el de ordenamiento territorial y los dos de desarrollo a nivel cantonal. Para este año 2019 la meta general que tiene la municipalidad de Salitre, es tener el 95% de

viviendas urbanas y el 90% con acceso a la red pública de agua potable. También que el 60% de la zona urbana cuente con el servicio de alcantarillado sanitario.

El GADMS también se ha impuesto como programa a más de la Legalización de predios urbanos y rurales, la actualización del catastro urbano y rural, la regularización de los cementerios generales de las cuatro parroquias y el mejoramiento del servicio de recolección de desechos sólidos. La siguiente ficha técnica muestra el objetivo estratégico de prioridad del GADMS.

3.8 Análisis Financiero cuantitativo

3.8.1. Análisis de Recaudación de Impuesto Predial. Para el análisis financiero se presenta el siguiente cuadro.

Tabla 17 Objetivo estratégico

FICHA DEL PROGRAMA		
OBJETIVO ESTRATEGICO	Reordenar los asentamientos humanos del cantón Salitre de manera sistémica, conformando un sistema territorial equitativo y sustentable.	
META	Registrar el 100% de superficie de predios urbanos y rurales del cantón Salitre hasta el 2015	
POLITICA TERRITORIAL/ ESTRATEGIA DE ARTICULACION	Controlar el uso y ocupación del suelo, garantizando el acceso equitativo a su uso, tenencia de la tierra y propiedad, regulando todos los asentamientos humanos irregulares existentes.	
NOMBRE DEL PROGRAMA	Actualización del catastro rural del cantón Salitre.	
DESCRIPCION DEL PROGRAMA	Consiste en actualizar el catastro rural, para dar un mejor servicio a la población.	
BIENES/ SERVICIOS	**PROYECTOS**	**ACTIVIDADES**
Formar y Administrar catastros inmobiliarios	Actualización del catastro rural del cantón Salitre.	Análisis técnicos y jurídicos Implementación de la base legal Sociabilización a la población Implementación del programa de actualización catastral

Tomado del Departamento de Catastro GADMS.

Tabla 18 Ingresos municipales, presupuesto liquidado de cada año

Años	Impuestos recaudados usd $	Tasas/ contribuciones recaudadas usd $	Presupuesto total codificado usd $		% sobre presupuesto total		Tasa de crecimiento	
			Impuestos	Tasas	Impuestos	Tasas	Impuestos	Tasas
2013	188.474,48	246.531,12	357.700,00	207.700,00	1,68%	2,20%	0%	0%
2014	228.748,44	428.707,85	426.700,00	510.500,00	1,84%	3,45%	21%	74%
2015	235.268,13	498.959,76	434.900,00	519.800,00	1,92%	4,08%	3%	16%
2016	253.936,89	614.455,64	416.900,00	544.300,00	2,07%	5,01%	8%	23%
2017	305.154,66	657.499,67	428.000,00	730.000,00	2,48%	5,36%	20%	26%
Total	**1.211.582,60**	**2.446.154,04**	**2.064.200,00**	**2.512.300,00**	**9,99%**	**20,1%**	**52%**	**139%**

Información adaptada del Departamento Financiero GADMS, elaborado por Jennifer Magallanes Coello.

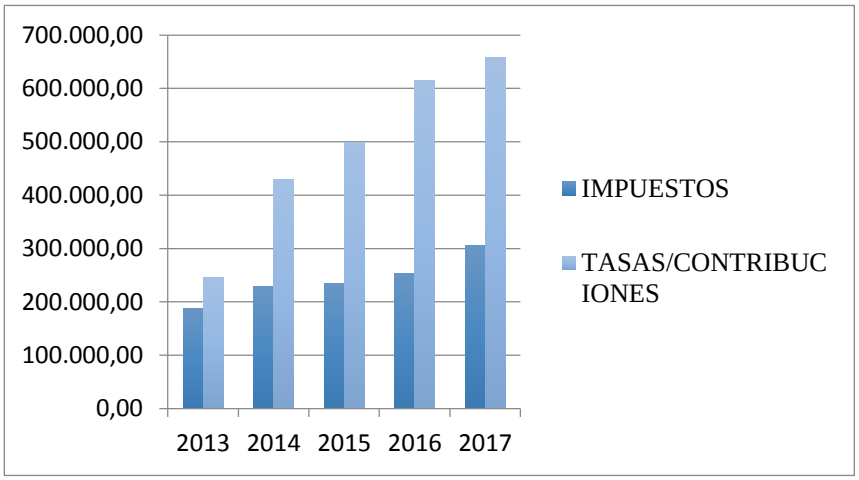


Figura 11. Ingresos municipales, adaptada del Departamento Financiero GADMS, elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Todos los rubros que comprenden los impuestos están conformados por: Impuestos prediales urbanos y rurales, Utilidad a la venta de predios, Inscripciones del Registro de la Propiedad, alcabalas, activos totales y patentes. Los rubros que engloban las tasas y contribuciones son las siguientes: Ocupaciones de lugares públicos, Rodaje de vehículos,

inscripciones – registros y matriculas de la Unidad de Transito y Seguridad Vial, también por los servicios del camal municipal.

El gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salitre, durante el año 2013 tuvo un ingreso de $188.474,48 por concepto de recaudación de impuestos y $246.531,12 por concepto de recaudación de tasas y otras contribuciones, lo que quiere decir que en este año mientras se lanzaba el proyecto de Legalización de Tierras entre el GADMS y la Subsecretaria de Tierras, los ingresos totales fueron de $435.005, 06. Alcanzando el 76.98% del presupuesto total codificado que equivale a $565400. Es decir, $357.700,00 corresponden a impuestos y $ 207.700,00 a tasas y contribuciones.

Para el año 2014, una vez que se empezaban con las labores de campo, es decir, la medición de los terrenos de las personas que se inscribieron en el proyecto y también con la rebaja del 15% en el pago de impuestos, el GADMS obtuvo $228.748,44 de ingresos en esta área, es decir 82% más de lo recaudado en el 2013. Y por concepto de tasas y otras contribuciones se obtuvieron $428.707,85. Es decir, 57% del valor del 2013. Con un total de $657.456,29 recaudado y teniendo como presupuesto total codificado un valor de $937200 de los cuales $426.700,00 corresponden a impuestos y $510.500,00 a tasas.

En el año 2015, ya con las primeras 75 escrituras estregadas del proyecto de legalización de tierras, el monto por impuestos fue de $235.268,13 tomando en cuenta que aún se seguía con la rebaja del 15% en el pago de impuestos. El monto por tasas y otras contribuciones fue de $498.959,76 este valor también aumentó en 85% en relación al 2014 ya que se modificaron los costos por valor de certificados en el Registro de la Propiedad lo cual ascendía de $12 a $16. Obteniendo un ingreso total de $734.227,89 y como presupuesto la cantidad de $954.700 de los cuales $434.900 pertenecen a impuestos y $519.800 a tasas y contribuciones.

En el 2016, se habían entregado 125 escrituras del proyecto y también se modificó el descuento reduciéndolo aún más, y del 15% pasaba al 10%; por lo tanto solo en esta área se percibió un total de $253.936,89. Es decir, 92% más en comparación con el 2015. En cuanto al ingreso por tasas y otras contribuciones el valor recaudado fue de $614.455,64. Sumando entre impuestos y tasas y contribuciones el valor de $ 868.392,53; teniendo como presupuesto total codificado un valor de $961.200 de los que corresponden a: $416.900 a impuestos y $544.300 a tasas.

Para el 2017, el valor de impuestos creció en un 83% más que en el 2016, para este tiempo se habían entregado 200 escrituras del convenio de legalización por lo que el valor de los impuestos subió a un 83% es decir, se recaudó $305.154,66 y para lo concerniente a las tasas y contribuciones este valor aumentó a 657.499,67 un 75% más que en el 2016, ya que a inicios de enero de ese año, se reformó nuevamente el costo de los certificados de Propiedad, a un valor de $16 que perdura hasta la actualidad, también se perciben rubros por concepto de pago de agua emitidos por la Empresa Municipal de Alcantarillado y Agua Potable (EMAPAS).

Y por las gestiones de permiso de construcción que emite el Comisario Municipal, ya que como también se legalizaron las invasiones y hubo más ventas de solares municipales ya empiezan con las construcciones de las viviendas y eso también genera ingresos a las arcas del gobierno. Obteniendo un ingreso de $962.654,33 con un presupuesto de $1.158.000 que corresponden a $428.000 de impuestos y $730.000 de tasas y contribuciones. Los impuestos prediales, en promedio representan del 1 al 2% del presupuesto total del GADMS

El GAD Municipal de Salitre cuenta con el siguiente presupuesto de gastos por año:

Tabla 19 Gastos totales municipales

Años	Gastos usd $
2013	11,171.000
2014	12,392.000
2015	12,225.000
2016	12,250.000
2017	12,255.239

Adaptado del Departamento Financiero, elaborado por Jennifer Magallanes Coello
.

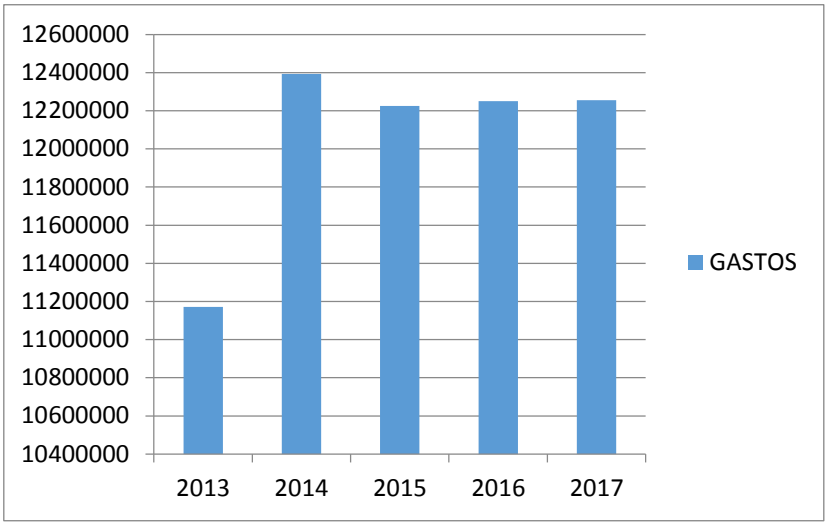


Figura 12. Gastos municipales, adaptado del Departamento Financiero GADMS, elaborado por Jennifer Magallanes Coello

Donde básicamente los gastos corresponden a sueldos y salarios, materiales y suministros, servicios generales, adquisición de bienes muebles entre ellos maquinaria agrícola, y obra pública.

Luego de analizar y presentar cifras se estudiaran el gasto del área de Catastro para cumplir con el objetivo específico número 4, 5 y 6.

3.8.2 Análisis Financiero del área de ordenamiento territorial y catastro. Los ingresos en el área de Ordenamiento territorial y Catastro corresponden a los impuestos urbanos y los impuestos rurales, por su parte los gastos están comprendidos entre equipos tecnológicos y especialmente en la contratación de empresas especializadas en estudio de suelo. En el siguiente cuadro se muestra los ingresos y gastos obtenidos en el periodo. La gestión de recaudación ha permitido cubrir los gastos del área de catastro**.**

Tabla 20 Ingresos y Gastos del Dep. De Ordenamiento Territorial y Catastro.

	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos por impuestos urbanos USD$	65.488,86	71.014,00	115.558,00	125.000,00	170.000,00
Ingresos por impuestos rurales USD$	64.356,79	102.045,00	116.513,00	127.000,00	130.000,00
Total	**129.845,65**	**173.059,00**	**232.071,00**	**252.000,00**	**300.000,00**
Gastos USD$	172.290,05	195.200,00	133.234,00	202.000,00	210.800,00
Déficit/Superávit	**-42.444,40**	**-22.141,00**	**98.837,00**	**50.000,00**	**89.200,00**

Adaptado del Departamento Financiero GADMS, elaborado por Jennifer Magallanes Coello

3.9 Cuantificación de ingresos por impuestos, por mejora del proceso

Dentro del proceso de inscripción de escrituras se pudo notar que no todas pasan el proceso de revisión y son devueltas a los usuarios para que se completen los documentos habilitantes o se remita nuevamente a la notaria donde se elaboraron para corregir algún error de forma. Esto es importante porque se inscribirán más escrituras y se tendrá un incremento de lotes legalizados. A continuación, se detallan el número de escrituras y las causas por las que no fueron inscritas durante el periodo 2013 – 2017:

Tabla 21 Escrituras sin inscribir

Escrituras sin Inscribir Periodo 2013 - 2017

Causa	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Error en la digitación de escritura	35	60	70	20	115	300
Falta de documentos habilitantes	25	55	30	15	75	200
Inconsistencia con los antecedentes de las escrituras	10	15	20	13	92	150
Inconsistencia con el registro de firmas de la escritura y cedula de ciudadanía	7	3	14	27	27	78
Escrituras que no cumplen con el plazo establecido de la prohibición de Enajenar para posterior venta.	6	9	3	18	43	79

Adaptado del Departamento Financiero GADMS. Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

El análisis del proceso para cumplir con el objetivo número seis en cuanto a la cantidad de escrituras sin inscribir, se puede reducir con la implementación de una política que establezca la revisión de las mismas, antes que ingresen al proceso de inscripción. De esta manera se evitarían los días laborales de espera. La metodología que se sigue el en Registro de la Propiedad en cuanto al proceso de inscripción de escritura es el siguiente flujograma:

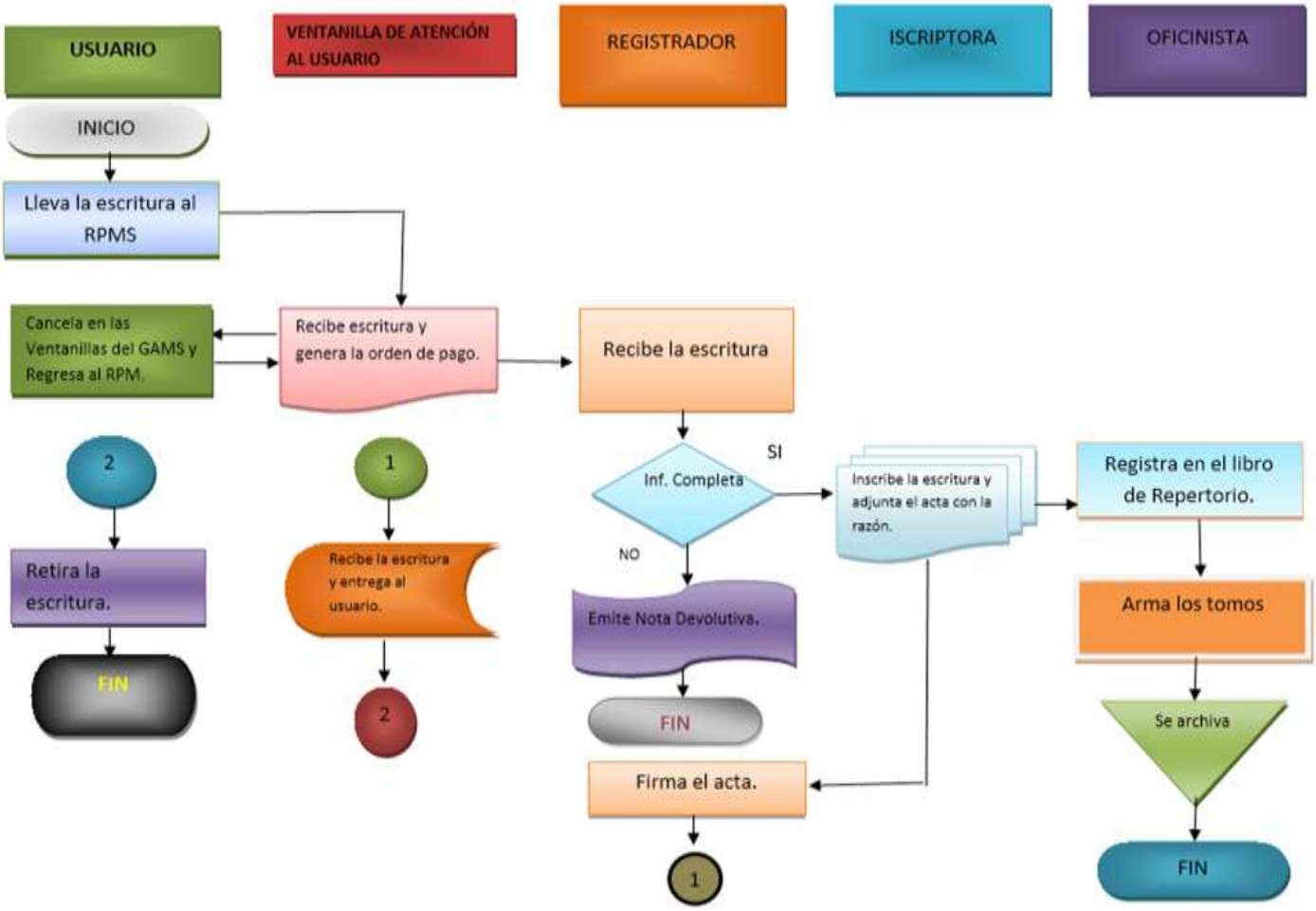


Figura 13. Adaptado del Flujograma del Registro de la Propiedad, elaborado por Jennifer Magallanes Coello.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

Lista de distribución	
Usuario	. Se acerca al registro de la propiedad de salitre
Atención al usuario	2. Recibe y emite orden de pago
Usuario	3. Regresa con la orden de pago cancelada
Atención al usuario	4. Emite orden de pago sellada
Usuario	5. Regresa en cinco días para retirar el proceso
Atención al usuario	6. Se hace llegar al abogado registrador la escritura
Abogado registrador	7. Recibe la escritura para la revisión y saber si está completa
	8. De no estar completa se emite la nota devolutiva, debidamente firmada para que el usuario en cinco días laborales retire la escritura y complete los habilitantes.
	9. De estar completa, se la remite a la inscriptora para que inicie el proceso.
Inscriptora	10. Si está completa se arma proceso de inscripción con los libros de antecedente para marginar, se inscribe la escritura y luego se adjunta acta y la razón generadas en el sistema del 2do testimonio
	11. Pasa escritura al abogado registrador para que firme los documentos generados.
Abogado registrador	12. Firma acta
Atención al usuario	13. Recibe la escritura y entrega al usuario
Oficinista	14. Registra en el libro de repertorio
	15. Arma los tomos en folders
	16. Se archiva

- Usuario
- Atención al Usuario
- Registrador
- Inscriptor
- Oficinista

Como se mostrarán los ingresos del año 2013, frente a los ingresos del 2017 una vez que se ha incluido la mejora del proceso de expansión territorial y se ha llevado a cabo una ardua labor en la legalización de los predios. Más la publicidad en la prensa radial para fomentar el pago de los impuestos a través de descuentos, en los primeros días del año y también con la adquisición de maquinaria agrícola para fomentar el agro salitreño, en el sentido que se daban servicios agrícolas a menor costo, tenemos los siguientes valores:

Tabla 22 Ingresos por Impuestos y Tasas

Años	Impuestos usd$	Tasas/contribuciones usd$
2013	188.474,48	246.531,12
2017	305.154,66	657.499,67
%	161	266

Adaptada del Departamento Financiero GADMS. Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

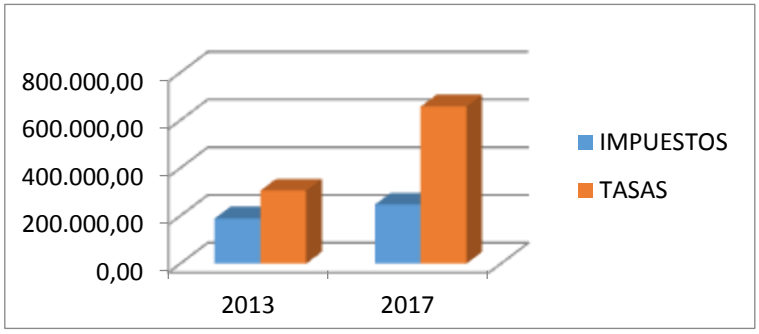


Figura 14. Adaptación de Ingresos por impuestos y tasas, elaborado por: Jennifer Magallanes Coello.

El año 2017 en relación al año 2013 ha tenido un incremento del 161% en el ingreso por impuestos prediales y un 266% de incremento en las tasas y contribuciones. Debido a las mejoras en las ordenanzas y el convenio con la Subsecretaria de Tierras, que ha permitido la legalización de predios y por lo tanto el aumento en el pago de impuestos.

3.10 Demostración de Hipótesis

La hipótesis que me planteé es la siguiente: "Existen variables como la reforma en las Ordenanzas de los Departamentos de Catastro y Registro de la Propiedad. Y, el convenio con la Subsecretaria de Tierras del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca; que han incidido en la expansión territorial y su aporte en los ingresos municipales del cantón Salitre, periodo 2013 – 2017". Para demostrar la expansión territorial presento las estadísticas de los predios legalizados:

Tabla 23 Numero de predios legalizados

Años	**Nº de Predios Legalizados**		**Total**	**Impuestos USD$**
	Urbanos	**Rurales**		
2013	500	575	1075	40.523,50
2014	138	715	853	120.323,20
2015	300	830	1130	130.240,00
2016	1440	880	2320	240.000,00
2017	1500	910	2410	275.00,00
TOTAL	3878	3910	7788	531.086,70

Adaptado del Registro de la Propiedad de Salitre Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Según información registral, los siguientes predios se han legalizado durante el periodo 2013 – 2017, con lo cual vamos a demostrar si ha dado efecto, todos los proyectos de la municipalidad para la legalización de los predios.

Las variables que han llevado a la población a legalizar el lugar donde viven, es el convenio que mantiene el GADMS, los bajos costos por metro cuadrado en el área urbana; establecidos en las ordenanzas tanto del Departamento de Ordenamiento Territorial y Catastro como en la del Registro de la Propiedad. Esos proyectos han aumentado la venta de solares municipales, como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

Tabla 24 Solares vendidos, por años

Sectores	Solares Vendidos Periodo 2013 - 2017					
	Años					
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**TOTAL**
GADMS	23	12	75	125	200	435
Lotizaciones Privadas	44	53	50	72	80	299

Adaptada del Registro de la Propiedad de Salitre. Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Aquí se demuestra el incremento de la expansión territorial en solares vendidos tanto municipales como privados. Uno de los factores que inciden en la expansión territorial es el aumento de la población, como se describe al inicio del trabajo. El espacio territorial está resultando ajustado y es por esta razón que se ha llegado al límite y las personas buscan de cierta manera obtener un lugar, para formar sus cimientos. Por esta razón el GADMS ha legalizado aquellos solares que se encontraban ocupados bajo la modalidad de invasión y se sigue manteniendo los precios bajos en cuanto al metro cuadrado de terreno.

Pero no todo aquello parece ser bueno, existen personas que se dedican a estafar a los más necesitados; vendiendo algo que no tienen, es decir, hay personas que son dueños de Derechos y Acciones Hereditarios que básicamente comprenden bienes inmuebles sin determinar superficie, al notar que no pueden vender una propiedad como cuerpo cierto (bienes inmuebles con linderos y medidas establecidas) empiezan a vender derechos, cuando los nuevos dueños de propiedad empiezan a construir y establecerse legalmente, teniendo la certeza que han comprado algo cómodo, se enfrentan a otra realidad cuando descubren que hay otro comprador de la misma propiedad, es ahí cuando el Registrador de la propiedad ordena la emisión de una nota devolutiva.

Es ahí cuando empiezan los problemas legales y se acude al Juzgado para solucionar el inconveniente. Generando demandas de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en donde le Juez le ordena al Registrador que inscriba una Prohibición de Enajenar al bien y así quede inhabilitado para ser objeto de cualquier tracto sucesivo. Hasta resolver el caso y dictar una medida favorable para una de las dos partes perjudicadas.

Este proceso puede durar hasta ochenta días, debido a que el Consejo de la Judicatura debe apegarse a lo que estipula el Código Orgánico General de Procesos, que rige desde el año

2016 y estipula que las demandas que dejen de promoverse durante un lapso de 80 días automáticamente el juez debe actuar de oficio o a petición y ordenar la cancelación del proceso en el Registro de la Propiedad, hasta que los implicados vuelvan a retomar el caso. Según inventarios del Registro de la propiedad en el periodo del 2013 al 2017 se han inscrito las siguientes cantidades de demandas y desde el 2016, las cancelaciones siguientes:

Tabla 25 Inscripción de demandas y cancelaciones

Demandas y cancelaciones por Prescripción Adquisitiva De Dominio		
Años	Demandas	Cancelaciones de demandas
2013	22	0
2014	37	0
2015	29	0
2016	34	81
2017	18	72
TOTAL	140	153

Adaptada del Registro de la Propiedad de Salitre. Elaborado por: Jennifer Magallanes Coello

Conclusiones

1. El GADMS ha ayudado a regularizar las invasiones mediante la política pública de legalización de Tierras, lo que ayuda que a corto plazo se obtengan ingresos a las arcas municipales por concepto de pago de impuestos prediales.
2. La tasa de crecimiento de habitantes aumenta paulatinamente, aumentando a un 1.45% de acuerdo a la proyección poblacional del cantón hasta el 2020.
3. Desde el año 2010 hasta la presente fecha, el servicio y cobertura de agua potable en el cantón ha mejorado, debido a la remodelación de la Planta de Agua Potable y la ampliación en un 65% de las redes de suministro de agua.
4. Hasta el año 2013 el número de predios sin escrituras era de 13803 por lo que ahora gracias al Convenio de Legalización de Tierras, las ordenanzas municipales y el trabajo mancomunado de los Departamentos Ordenamiento Territorial y Catastro; y, Registro de la Propiedad, este número se ha logrado reducir en un 62% y se han inscrito 8223 escrituras a lo largo del periodo de análisis.
5. Los impuestos del año 2013 al año 2017 han aumentado en 161%, por la toma de decisiones que aportaron a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos Salitreños.
6. Los ingresos por impuestos al Departamento de Catastro para el año 2013 eran de $129845.65 llegando a un valor de $300000.00
7. Las medidas impuestas para mejorar el proceso de inscripción fueron: minimizar los tiempos de entrega de 8 días hábiles a 4 días hábiles, la adquisición de un sistema de inscripción mucho más ágil y personal capacitado para la labor específica a realizar.

Recomendaciones

1. El GADMS debe continuar el proyecto de legalización de tierras y mantendrá el convenio hasta lograr el 100% de legalidad en la población tanto rústica como urbana.
2. El GADMS junto con la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado EMAPAS, deben ejecutar proyectos para cubrir el 100% de cobertura de agua potable y realizar los trabajos correspondientes para que en un corto plazo el servicio de alcantarillado este activo.
3. Coordinar con medios radiales la promoción de cuñas publicitarias para generar en la población la cultura de pago en impuestos prediales y aumentar lo recaudado en estos periodos (2013 – 2017).
4. Las escrituras que tienen algún inconveniente antes de su inscripción son revisadas por el Registrador quien ofrece asesoría a los usuarios para que así se solucionen y se proceda con la inscripción.

Referencias bibliográficas

Asamblea Constituyente. Constitucion del Ecuador (2008). Ecuador. Retrieved from www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf

Asamblea General Derechos Humanos. La Declaración Universal de Derechos Humanos (1948). Retrieved from http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/Bembibre, C. (2 **Fuente:** Registro de la Propiedad

013). Definición de Invasión. Retrieved December 12, 2018, from https://www.definicionabc.com/general/invasion.php

Cedeño Burgos, E. F. (2018). Las políticas públicas de infraestructura para servicios básicos de la administración 2014-2019 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone. Análisis de dichas políticas dirigidas a los barrios urbano-marginales de la ciudad. Universidad Central del Ecuador.

Editores de economiasimple.net. (2016). Definición de Escritura pública. Retrieved December 10, 2018, from https://www.economiasimple.net/glosario/escritura-publica

Editores de Eumed.net. (2014). El Ciclo de las Políticas Públicas. Retrieved December 12, 2018, from http://www.eumed.net/libros-gratis/2014/1402/ciclo-politicas-publicas.htm

Editores diccionariojuridico.mx. (2018). Política pública. Retrieved December 1, 2018, from http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/politica-publica/

Instituto Espacial Ecuatoriano. (2018). CLIRSEN. Retrieved October 12, 2018, from http://www.institutoespacial.gob.ec/

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2013). INEC presenta sus proyecciones poblacionales cantonales. Retrieved December 12, 2018, from http://www.ecuadorencifras.gob.ec/inec-presenta-sus-proyecciones-poblacionales-cantonales/

Martínez Conde, M. J. (2017). 2017: todo esto aprendimos del mundo sobre políticas e iniciativas exitosas. Retrieved December 11, 2018, from https://www.eldefinido.cl/actualidad/mundo/9366/2017-Todo-esto-aprendimos-del-mundo-

sobre-politicas-e-iniciativas-exitosas/

Mejía Jiménez, J. (2012). Modelos de implementación de las políticas públicas en Colombia y su impacto en el bienestar social. Retrieved from https://revistas.upb.edu.co/index.php/analecta/article/download/1392/1361

NU. CEPAL. CELADE. (2017). Distribución territorial de la población de América Latina y el Caribe: tendencias, interpretaciones y desafíos para las políticas públicas. Retrieved from https://www.cepal.org/es/publicaciones/7170-distribucion-territorial-la-poblacion-america-latina-caribe-tendencias

Pardo, M. del C. (2018). Implementación de políticas públicas:: Una antología. (CIDE, Ed.) (1st ed.). Mexico.

registroficial.gob.ec. CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION, Pub. L. No. 303 (2010). Ecuador. Retrieved from www.lexis.com.ec

Sandoval Escudero, C. (2014). Métodos y aplicaciones de la planificación regional y local en América Latina. (Naciones Unidas, Ed.).

Anexos

Anexo 1.-Autorización del Alcalde del GADM de Salitre

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ECONOMÍA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA INTERNACIONAL Y GESTIÓN DE COMERCIO EXTERIOR

Salitre, 18 de Diciembre del 2018

Señor.
Francisco Javier León Flores.
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SALITRE.
Presente.-

Yo, Jennifer Katherine Magallanes Coello, Administradora Registral del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Salitre. Ante usted con el debido respeto comparezco y le informo:

Que: En calidad de egresada de la carrera de Economía con Mención en Economía Internacional y Gestión de Comercio Exterior, de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Guayaquil; he propuesto mi tema de tesis cuyo nombre es: "Análisis de las políticas públicas implementadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre, para el control de la expansión territorial, periodo 2013 – 2017". Tema que ha sido aceptado por el departamento de titulación de la mencionada facultad.

Que: Como conocedora del crecimiento que ha tenido nuestro cantón en la legalización de los predios urbanos. Solicito a usted de la manera más comedida, me autorice para tomar ciertos datos específicos de las áreas de Ordenamiento Territorial y Catastro y Registro de la Propiedad mismos que son de gran importancia para estructurar mi tema de tesis.

Que: Declaro mediante el presente que la información obtenida, solo será utilizada para ámbitos académicos, sin tergiversación de ninguna clase, ni para fines políticos.

Esperando que mi petición tenga una respuesta favorable, me suscribo de usted.

Atentamente:

Jennifer Magallanes Coello
Administradora Registral
Registro de la Propiedad y Mercantil - GADMS

Autorizo la toma de datos estadísticos y de información de las áreas respectivas.

Francisco León Flores
Alcalde
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salitre

Anexo 2.- Entrevista a Experto

Según entrevista realizada al Director de Ordenamiento Territorial, el manifiesta lo siguiente:

¿Cree usted que el proyecto de Legalización de Tierras ha sido una buena iniciativa para que los asentamientos ilegales sean regularizados?

Si, ha sido una buena iniciativa que se ha tomado por parte del cabildo Municipal y el Ministerio de Agricultura a través de la Subsecretaria de Tierras, al comienzo del proceso fue difícil porque se empezó con un censo poblacional y se invirtieron recursos municipales. Pero la satisfacción que como servidor público te llevas, es única al ver que un proyecto de tal magnitud de sus resultados en un par de años y vez como las cosas van tomando un orden que antes no había. Y se va creando un crecimiento organizado.

¿Qué sugerencias tiene para mejorar el proyecto y la ordenanza?

Como somos gobiernos cambiantes, mi sugerencia es dejar absolutamente todo documentado. Con manuales y delegación de responsabilidades, para que las próximas administraciones no dejen a la deriva el proyecto y se pueda mantener las legalizaciones, de esta manera tener a un Salitre totalmente con sus tierras legalizadas. Respecto de la ordenanza, solo seguir ajustando los valores para darle al ciudadano las posibilidades de pago y seguir estableciendo los estándares de catastro, en cuanto a medidas y áreas de predios se refiera.

¿Cree usted que es necesario el pronto enlace entre el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad?

Claro que es necesario. Ese es uno de los proyectos que aún no se ha podido concretar pero que es muy necesario para el buen funcionamiento de ambos departamentos. Al estar interconectados, el Catastro tendrá acceso a los archivos inmobiliarios del Registro y de esta manera saber cuáles son los registros de inscripción, repertorio y año que fue inscrito algún bien que no consta en la base de datos del catastro. De la misma manera en el Registro de la Propiedad se podrá obtener información con tan solo la clave catastral del bien. Al trabajar de manera sincronizada con ambos departamentos, el orden inmobiliario de este cantón será más accesible y más ágil en todo sentido.