

Revista
ciudad
Alternativa

No 14

Pensar en las ciudades

Revista Semestral

Centro de Investigaciones CIUDAD

No. 14 • 1998-99
Número Especial
20 años de CIUDAD

DIRECTOR DE CIUDAD

Mario Vásquez 1998-99

DIRECCION DE LA REVISTA

Anita García

CONSEJO EDITORIAL

Rodrigo Barreto
Diego Carrión
Henriette Hurtado
Jorge García
Silvana Ruiz
Mario Unda
Mario Vásquez
Lucía Ruiz

CORRESPONSALES

Gaitán Villavicencio (Guayaquil)
José Luis Coraggio (Argentina)
Alfredo Rodríguez (Chile)
Gustavo Riofrío (Perú)
Humberto Vargas (Bolivia)
Fabio Velásquez (Colombia)
Esther Marcano (Venezuela)

DISEÑO GRAFICO Y DIAGRAMACION

David Moya F.
Hugo Paredes A.

IMPRESION

CIUDAD
Quito - Ecuador
Enero, 1999

TIRAJE

1.000 ejemplares

ADMINISTRACION

CIUDAD - Anita García
Casilla 17-08-8311 • Quito - Ecuador
Calle Meneses 265 y Av. La Gasca
Telfs: 225 198 / 227 091 • Fax: 593-2-500 322
E.Mail: confe@ciudad.ecuanex.net.ec

Los contenidos y opiniones expresados en los artículos que se publican en la Revista son de exclusiva responsabilidad de sus autores.

Se autoriza la reproducción total y parcial, siempre y cuando se cite la fuente, y se remita a la Administración de la Revista dos copias del texto reproducido.

Las ilustraciones de este número son dibujos de Celso Rojas. Quito - Ecuador (1951).

INDICE

- Presentación 5

a r t í c u l o s

PENSAR EN LAS CIUDADES

- Ciudad y civilización en la ideología conservadora (de derecha y de izquierda). 11
Marco Negrón
- Desde dónde y cómo pensar las ciudades latinoamericanas hacia fines del milenio? 15
Amparo Menéndez
- La ciudad, un proyecto ético y estético. 25
Patricio Gross
- Público, colectivo y privado y sus metamorfosis urbana 29
José Sánchez Parga
- La literatura ecuatoriana sobre Pobreza Urbana 35
Lucía Ruiz

REFORMAS URBANAS

- Regionalización y red urbana Ecuatoriana. 45
Michael Portais
- Funciones económicas de los centros urbanos en el Ecuador. 51
Angel Crespo
- Cuenca: Algunas ideas para definir el modelo de ordenación territorial de la ciudad que queremos. 57
Fernando Pauta
- Ciudades... Rurales 67
FEPP - José Tonello
- Fragmentación, estructuración y gobernabilidad del espacio metropolitano de Caracas. 69
Esther Marciano

PLANIFICACION DE LAS CIUDADES

- La sustentabilidad y la planificación local participativa. 77
Gonzalo Darquea
- El desarrollo sostenible y las ciudades 83
Roberto Troya

- Reforma urbana: un debate urgente. **87**
Patricio Ycaza +
- Ciudades en América Latina: el nuevo rol de la Planificación. **93**
Sergio de Azebedo
- La cuestión socioambiental en el espacio urbano: límites y desafíos. **99**
Elizabeth Grimberg

PROBLEMAS URBANOS

- Analfabetismo en la ciudad. **107**
Rosa María Torres
- Viviendas del Hogar de Cristo. 25 años al servicio de los mas pobres. **111**
Roberto Costa
- Trabajo, vivienda y acción local. Una propuesta de articulación. **115**
Horacio Barreta y otros
- No hay ecología sin ciclo vía. **123**
Leonardo Wild
- Los servicios urbanos de Buenos Aires. **127**
Pedro Pérez
- Legalización de la tenencia de la tierra de poseionarios ubicado en la parte urbana del Cantón. **131**
Nelson López J.

CULTURA URBANA

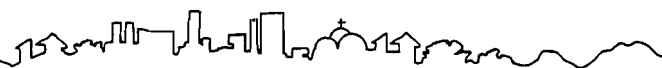
- Las ciudades, los jóvenes y la diversión. **137**
Mario Zolezzi
- Arquitectura vernácula - Arquitectura con arquitectos. **141**
Enrique Ortiz
- El patrimonio cultural en los procesos de descentralización. **149**
Dora Arízaga
- Patrimonio cultural y participación popular. **157**
Leonardo Barci / María de Lourdes Pereira
- El arte público como proceso de gestión urbana. **163**
Esteban Moscoso
- La vivienda como tema de postgrado. **169**
Ronaldo Ramírez

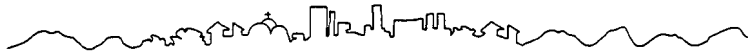
miradas y voces

- Quito en el escenario de la crisis política de Febrero de 1997. **181**
Fernando Larrea



PROBLEMAS URBANOS





Legalización de la tenencia de la tierra de posesionarios ubicado en la parte urbana del Cantón

* Dr Nélon López Jácome

1. CASUÍSTICA EN LA LEGALIZACIÓN

Emprender en un proceso de legalización de tierras no se lo puede efectuar a través de un recetario, sino por el contrario se debe observar y analizar cada caso que se presenta, tanto en la parte urbana como rural del Cantón.

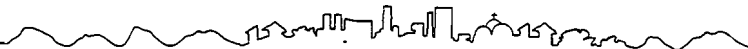
La Asociación de Municipalidades Ecuatorianas, AME, ha detectado este problema, en el desarrollo y ejecución del Plan Local Municipal, instrumento técnico de la planificación urbana, y en los Proyectos de Catastro. Su preocupación fue más allá, ha desarrollado una metodología técnica-legal, para simplificar este proceso de legalización, puesta en conocimiento de las Municipalidades del país mediante la implementación de Seminarios-Talleres que dicta la Dirección Jurídica de la Institución.

* Abogado. Dirección Jurídica de la AME

1.1. En la parte Urbana

Las municipalidades, carecen de competencia para legalizar las situaciones de hecho que se presentan en la tenencia del suelo en zonas urbanas o de expansión urbana ocupadas por los asentamientos humanos precarios, **a menos que los predios ocupados sean de propiedad municipal.**

Los moradores de los asentamientos humanos precarios, sustentan la tenencia de la tierra, en la figura jurídica de la posesión, la cual sin entrar a determinar la clase de posesión de que se trate, ni la titularidad de dominio de los inmuebles ocupados, declarada por el juez de lo Civil, crea la expectativa de alcanzar la propiedad de la tierra a través de la prescripción adquisitiva de dominio, ordinaria (10 años), o extraordinaria (15 años), bajo las condiciones establecidas en el Código Civil, generalmente luego de un proceso civil ordinario que tiene dos instancias y un recurso de casación ante la Corte Suprema de Justicia.



Casos frecuentes, en las regiones de la Costa y Amazonía:

- a. Posesión en terrenos de propiedad municipal.
- b. Posesión en terrenos de propiedad particular.
- c. Posesión en bienes mostrencos (sin dueño conocido), que se reputan de propiedad municipal.
- d. Posesionarios de buena fe que no poseen justo título, sino promesas de compraventa o certificados concedidos por particulares.

Al Legalizar la tenencia de la tierra, se incorpora los inmuebles dentro de un plan de reordenamiento urbano, además, al catastro predial urbano, consecuentemente son sujetos pasivos de tributos, reportando considerablemente en los ingresos económicos del Municipio como sujetos activos en la retención de las obligaciones tributarias.

1.2. En la parte Rural

Si los terrenos están considerados como predios rústicos, compete la legalización de la tenencia de la tierra al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, INDA, anteriormente IERAC, a través de un trámite administrativo de afectación, que de existir oposición puede llegar a conocimiento y resolución de uno de los Tribunales Distritales de lo Contencioso Administrativo.

2. LA MUNICIPALIDAD ACTOR EN LA SOLUCION

Si considera que los asentamientos se encuentran dentro del perímetro urbano, estima que puede intervenir de manera directa en la legalización de la tenencia de la tierra, como mecanismo idóneo para brindar una cobertura de servicios a estos sectores poblacionales y



emprender en una disciplina urbanística que garantice las condiciones mínimas de habitabilidad y de nivel de vida de sus habitantes, podría intentar también el mecanismo de la declaratoria de utilidad pública a efectos de revertir tales predios al patrimonio municipal para luego proceder a la adjudicación a sus ocupantes.

3. ADJUDICACION DIRECTA A POSESIONARIOS

Otro mecanismo para legalizar las tierras, es la venta directa a los poseionarios, sin el requisito de la subasta, con la autorización del Ministerio de Gobierno, Policía y Municipalidades, previa aprobación del Concejo de la ordenanza que reglamente tales ventas y adjudicaciones en la que se contemplarán requisitos para acceder a la compra-venta en especial de las personas que sean de recursos económicos paupérrimos o bajos etc., con sustento en lo previsto en el Art. 291 de la Ley de Régimen Municipal.

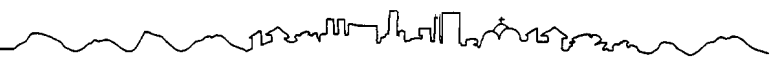
3.1. Trámite de Adjudicación y Requisitos

1. Para proceder a la venta de terrenos municipales se debe contar previamente con los informes favorables de la Dirección de Obras Públicas Municipales, Dirección Financiera, Procuraduría Síndica e informe de la Comisión designada por el Concejo, de conformidad con el Art. 287 de la Ley de Régimen Municipal.
2. Lista de los potenciales candidatos para la adjudicación tomando en consideración su situación económica y familiar.
3. Se debe recabar la prueba de la posesión, Art. 989 del Código Civil.

4. Se contempla la limitación del derecho de propiedad, Art. 291 de la LRM, que establece que las personas que hubieren adquirido solares o casas, no podrán enajenarlas a terceros, no obstante podrán venderlas previa resolución del Concejo, cuando justifiquen que con el producto de la venta se destinará a la adquisición de otra vivienda con mejores condiciones.
5. Podrá convenirse el pacto comisorio o el pacto de retroventa, en especial con el propósito de garantizar los costos de la venta. (Arts. 1848, 1853, 1844 del Código Civil).
6. El valor de la enajenación de los terrenos (sucres/m²) y los plazos para su pago.
7. Con el expediente administrativo, le corresponde al Concejo resolver sobre la transferencia de dominio, venta de los inmuebles y la autorización al Alcalde y Procurador Síndico para la suscripción de las escrituras.
8. El Procurador Síndico antes de elaborar las minutas para la protocolización ante el Notario, debe solicitar de manera conjunta con el Alcalde, la autorización de la venta al Ministerio de Gobierno. El acuerdo ministerial formará parte de las escrituras de compraventa, conforme lo dispone el Art. 288 de la LRM.
9. La inscripción de las escrituras de compraventa en la Registraduría de la Propiedad del Cantón, perfecciona finalmente los títulos de propiedad individual de cada uno de los lotes.


4. BIENES MOSTRENCOS O VACANTES

Para la legalización de la tierra en bienes mostrencos (sin dueño conocido) o vacantes, se observarán los



mismos requisitos que para la venta directa, debiendo comprobar que en la registraduría de la propiedad no constan dueños y que el Concejo Municipal los haya incorporado como bienes municipales y ordenando su incorporación en el catastro municipal, con sustento en lo que disponen los Art. 261 al 265 de la LRM, que se refiere a la clasificación y definición de los bienes municipales.

Finalmente, debo señalar que la AME brinda a las municipalidades del país la asistencia técnica-legal para emprender en estos procesos complejos de legali-

zación de la tenencia irregular de la tierra en la parte urbana del Cantón, con resultados positivos, producto de la participación comunitaria. 

Bibliografía

- Ley de Régimen Municipal
- Código Civil
- Ciudad: Acceso a la vivienda y a los servicios básicos. Actas y conclusiones del IV Simposio Nacional de Gestión Urbana. Dr. Jaime Astudillo Romero.