**Grupo de Trabajo “Vivienda, Tierra y Propiedad”**

**Sector Protección- Sector Vivienda**

**NOTA CONCEPTUAL**

**Fecha:** 05/07/2016

**Asunto:** Vivienda, tierra y propiedad en la legislación ecuatoriana y en la experiencia internacional, en el marco de la reconstrucción pos terremoto de 16 de abril de 2016.

**Objetivo:** Este documento tiene por objetivo analizar posibles estrategias jurídicas, en un escenario de reconstrucción de vivienda marcado por la existencia de asentamientos humanos de hecho.

**I.** **Antecedentes:**

El 16 de abril de 2016 un terremoto de 7.8 en la escala de Richter golpeó la costa ecuatoriana provocando pérdidas humanas y materiales. Dentro de las pérdidas materiales se encuentran un alto número de viviendas destruidas: 13962 casas afectadas en lo urbano y 15710 en áreas rurales[[1]](#footnote-1). Así, según el informe de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, 7.319 familias, es decir, 28.775 personas, se encuentran actualmente en refugios.[[2]](#footnote-2)

En la zona de impacto del terremoto del 16A, se presentan varios tipos de propiedad y posesión: propiedad horizontal, propiedad comunitaria, derechos y acciones, herencias, posesión efectiva, división de lotes no registrada, propiedades en litigio, entre otros. De un cálculo estimado en base a información recopilada por organizaciones presentes en la zona, apenas entre el 20% y el 30% de las personas cuentan con títulos de propiedad de sus inmuebles, por lo que el escenario de la reconstrucción presenta dificultades legales.[[3]](#footnote-3)

Construir o reconstruir sin seguridad jurídica pone nuevamente en riesgo a las personas afectadas. Existe entonces la necesidad de establecer mínimos legales, es decir, estándares probatorios alternativos y mecanismos para acreditar la propiedad, así como estándares técnicos mínimos, que permitan construir en la zona afectada con seguridad jurídica.

**II.** **Problema jurídico:**

¿Cuáles son los mecanismos legales para proteger los derechos de las personas damnificadas en el proceso de construcción de nuevas viviendas en la zona afectada por el terremoto de Ecuador?

**III.** **Recomendaciones:**

 Al encontrarnos en una situación extraordinaria, y considerando la informalidad en la tenencia de la tierra en la zona afectada, se recomienda:

1. Teniendo como referencia acuerdos ministeriales dictados anteriormente por el MIDUVI,[[4]](#footnote-4) en el “Reglamento para la recuperación habitacional de los damnificados del terremoto del 16 de abril de 2016” se debería reconocer como prueba de la posesión de buena fe: carta de certificación catastral otorgada por la municipalidad certificando que el beneficiario se encuentra en proceso de legalización o promesa de compraventa ante un notario. En el sector rural, un certificado al Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial en el que de fe sobre la posesión real que ejerce la persona sobre el bien; actos administrativos del Ministerio de Agricultura, Ganadería Acuacultura y Pesca, indicando que el predio se encuentra en trámite de regularización; o, en caso de áreas del Patrimonio Forestal del Estado, certificado del Ministerio del Ambiente indicando que el bien se encuentra en trámite de adjudicación. En caso que el bien inmueble sea de propiedad de comunas o de organizaciones campesinas e indígenas legal y debidamente reconocidas por los órganos competentes, copia de la escritura pública debidamente inscrita, la cual deberá estar certificada por la autoridad competente; además, la comuna podría certificar que la persona reside en el lugar.[[5]](#footnote-5) En casos que están siendo tratados en el ámbito de la jurisdicción ordinaria o contencioso administrativa o han sido resueltas judicialmente mediante sentencia ejecutoriada, se podría presentar un certificado del Juzgado competente.
2. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podría emitir una ordenanza que armonice las ordenanzas existentes, estableciendo criterios para regularizar a los asentamientos humanos de hecho[[6]](#footnote-6) y dar alternativas para que los poseedores irregulares de buena fe sean regularizados.[[7]](#footnote-7) Identificando mecanismos para demostrar la tenencia efectiva y/o propiedad de la tierra, a través de varias modalidades, entre otros: i) Escrituras públicas; ii) Planillas de suministro de servicios (teléfono, agua, luz); iii) Catastros; iv) Censo del 2010 y otra información ya recolectada; v) Información de GAD parroquial y comunidades; vi) Declaración juramentada con testigos.

Esta ordenanza, en miras de proteger a los damnificados por el terremoto y evitar su revictimización, debe contener las recomendaciones realizadas por las mencionadas observaciones generales del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, de forma tal que se garantice el derecho a la vivienda de los afectados, y la seguridad jurídica de su propiedad. Además se debe tener presente a los grupos de atención prioritaria (Por ejemplo: i) mujeres en situación de vulnerabilidad; ii) niños, niñas y adolescentes; iii) refugiados, solicitantes de refugio y personas en situación de movilidad humana); iv) adultos mayores; y, v) personas con discapacidad.

Es necesario apoyar y fortalecer a los GAD municipales, mediante apoyo técnico y financiero para la implementación de la ordenanza.

1. En el sector rural, de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales[[8]](#footnote-8), “la regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional”. Referida Ley establece la adjudicación como el acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales; sin embargo, aún no se ha publicado el reglamento a esta ley. Es necesaria la publicación del Reglamento a la ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. En este reglamento se podría incluir disposiciones transitorias específicas para facilitar el proceso de regularización en la zona del terremoto.
2. Respecto a los predios en el territorio de un GAD parroquial, se debe resaltar lo prescrito por el art. 11 literal i) de la Ordenanza de Legalización de Terrenos en Pedernales, por el cual se puede presentar un certificado del gobierno parroquial que de fe sobre la posesión real que ejerce una persona sobre el bien que se pretende legalizar.[[9]](#footnote-9) En situaciones similares, se podría solicitar la certificación a un GAD parroquial.
3. En el caso de predios en litigio se debería promover los métodos alternativos de solución de conflictos como la mediación. Si este mecanismo no es efectivo, se podría presentar la providencia en el que el juzgador ordena la inscripción de las demandas que versan sobre dominio o posesión de inmuebles en el registro correspondiente.[[10]](#footnote-10)
4. Otra alternativa es adoptar una Ley que modifique las normas para la regularización de las propiedades en las zonas rurales y urbanas. Esta ley podría exonerar ciertos gastos administrativos y tributarios. Además, ésta podría acelerar el proceso de regularización global.[[11]](#footnote-11)
5. Finalmente, en el reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo se podría incluir una transitoria que facilite la regularización de las zonas afectadas por el terremoto.

**IV.** **Análisis jurídico:**

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) ha establecido que el derecho a la vivienda adecuada incluye el derecho a vivir con seguridad, paz y dignidad, y a disponer de un espacio adecuado con seguridad, iluminación, infraestructura básica, etc.[[12]](#footnote-12) Este derecho abarca ciertas garantías como la protección contra el desalojo forzoso, el derecho a elegir la residencia y determinar dónde vivir, la seguridad de la tenencia, el acceso en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada, etc. Si el desalojo –que es de ultima *ratio*- es realizado, cuando los afectados por este, no disponen de recursos, el Estado debe adoptar medidas para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento, o acceso a tierras productivas.[[13]](#footnote-13)

Resulta imprescindible para la satisfacción del derecho a la vivienda, la seguridad jurídica en la tenencia, sin importar el título por el cual se haya accedido a esta, incluyendo la ocupación de tierra o propiedad.[[14]](#footnote-14) En consecuencia, las disposiciones legales y las políticas públicas deben tener en cuenta las necesidades especiales que pueden tener ciertos grupos considerados de atención prioritaria, incluyendo las víctimas de desastres naturales.[[15]](#footnote-15)

**Competencia respecto de la regulación y el uso de suelo:**

Tanto el gobierno central como los GAD tienen la potestad para adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y rural, competencia que se encuentra desarrollada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD). Así, el art. 147 del COOTAD dispone que el gobierno central puede dictar políticas nacionales y mantener el catastro nacional en coordinación con los gobiernos seccionales. Por su parte, los gobiernos municipales, de conformidad con el art. 264 de la Constitución de la República, son los competentes para planificar el desarrollo cantonal y generar los planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.[[16]](#footnote-16) El COOTAD prescribe que el Concejo Municipal es el que tiene la facultad normativa en materias de competencia del GAD y que puede ejercer esta facultad a través de ordenanzas municipales, acuerdos y resoluciones.[[17]](#footnote-17)

En cuanto a la regularización de la posesión agraria, es necesario remitirse a los art. 54 y posteriores de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; el competente para dicha regularización es la Autoridad Agraria Nacional, que mediante actos administrativos de: titulación de tierras rurales a favor de personas naturales, redistribución de tierras rurales mediante adjudicación a organizaciones campesinas legalmente reconocidas, legalización de territorios ancestrales a favor de las comunas, comunidades, y nacionalidades que se encuentren en posesión ancestral. Y mediante el saneamiento y resolución de conflictos sobre controversias que se susciten en los trámites de titulación o redistribución regularizar la posesión agraria, puede regularizar la posesión agraria.

En el caso de áreas de Patrimonio Forestal del Estado, tanto la Ley Forestal y de Conservación de áreas naturales y Vida Silvestre en su art. 38, como el Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente en su art. 78 y posteriores establece que el competente para realizar la adjudicación o concesión de estas tierras, es el Ministerio del Ambiente o la dependencia de éste; la adjudicación se realizará en coordinación con el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA).

De manera complementaria, cabe señalar que la Ley de Organización y Régimen de Comunas, dispone que “en cada comuna se establecerá un registro, que será llevado por el presidente y por el secretario del cabildo, en un libro en el cual se anotarán los nombres de todos los habitantes que residan en el lugar”.[[18]](#footnote-18)

**La propiedad y la posesión en la legislación ecuatoriana:**

 En el Ecuador, los “modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”.[[19]](#footnote-19) El Código Civil (en adelante CC) en su art. 715 define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, y dicta que el poseedor será reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. La posesión puede ser regular o irregular. La primera es aquella que procede de justo título[[20]](#footnote-20) y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión (art. 717 CC). Luego, se puede ser poseedor regular y poseedor de mala fe, como poseedor de buena fe e irregular (art. 717 CC). La buena fe es la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio (art. 721 CC), ésta se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria (art. 722 CC).

Teniendo como referencia acuerdos ministeriales dictados anteriormente por el MIDUVI,[[21]](#footnote-21) para ser acreedor del incentivo habitacional, se puede presentar, como prueba de la propiedad: copia de la escritura del inmueble debidamente inscrito, carta de certificación catastral otorgada por la municipalidad certificando que el postulante se encuentra en proceso de legalización, o promesa de compraventa ante un notario.

**Predio en proceso judicial**

 En relación a los predios que se encuentren en un proceso judicial, el Código Orgánico General de Procesos establece que “el juez dispondrá la inscripción en el registro correspondiente, de las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias”.[[22]](#footnote-22)

En estos casos, no podría proceder los procesos de regularización. Por ejemplo, en el ámbito rural la Autoridad Agraria Nacional no puede admitir o continuar con el trámite de procesos administrativos en materia de tierras rurales, si es que existe identidad en las personas, cosas y acciones, materia de la petición en litigios que se encuentran siendo tratados en jurisdicción ordinaria, en vía contencioso administrativa o que han sido resueltas judicialmente mediante sentencia ejecutoriada.[[23]](#footnote-23)

**Vivienda, tierra y propiedad tras desastres naturales:**

Según la experiencia internacional, uno de los principales problemas tras un desastre natural, es la incapacidad de la legislación existente en la materia para responder a los desafíos de la etapa de reconstrucción, pues imposibilita o dificulta que los poseedores irregulares accedan a la documentación requerida para la reconstrucción, a más de normativa que exige largos procesos burocráticos para regular la propiedad. En los países de estudio (Haití, Filipinas y Nepal) se efectuó el reconocimiento y validación temporal de catastros, así como la enumeración de predios comunitarios en el proceso de reconstrucción post-desastre. Además se adoptaron leyes y lineamientos que clarifiquen los temas relacionados al ejercicio del derecho a la propiedad, para integrar los derechos informales de propiedad en el marco normativo nacional. En todos estos casos se requirió pruebas de propiedad de los inmuebles para verificar el estatus legal del suelo y la delimitación exacta de linderos. En los tres casos de estudio, a más de la presentación de certificados de propiedad se aceptaron actas de mediación/negociación obtenidas a través de métodos alternativos de solución de conflictos.

A nivel sudamericano cabe destacar la experiencia de Chile, en 2010 se adoptó una nueva Ley (Ley Nº 20.458), la misma modificó las normas para la regularización de las pequeñas propiedades en las zonas rurales y urbanas. Fundamentalmente, esta ley pasa todos los gastos al Estado. Busca acelerar el proceso de regularización global, que con frecuencia puede tomar hasta dos años, a bajarlo a seis meses. En efecto, su propósito es ofrecer una vía rápida para aquellos con urgencia requieren asistencia de vivienda tras el terremoto. Cabe señalar que otra medida (la Resolución 2965) modifica las condiciones para la ejecución de proyectos de construcción para alentar la participación de las familias afectadas en la construcción de sus casas junto con los contratistas aprobados.

Sobre estos problemas identificados, la legislación ecuatoriana nos ofrece ciertas soluciones. Así, el art. 486 del COOTAD reafirma y regula la potestad que cada GAD municipal tiene para regularizar asentamientos humanos de hecho consolidados en su circunscripción territorial. Por ejemplo, siguiendo esta disposición, el Municipio de Quito, en su Ordenanza 055, establece que se considerará asentamiento humano de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por un plazo no menor a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias.

En cuanto a la propiedad en caso de emergencia, el Acuerdo Ministerial 31 de MIDUVI, dispone que las personas afectadas por un desastre natural deben ser atendidas inmediatamente y de manera urgente[[24]](#footnote-24).

Sobre la propiedad colectiva, la dinámica es distinta, pues la legislación ecuatoriana reconoce la posesión y propiedad ancestral como el espacio en el cual una comunidad ha creado una determinada identidad, la cual es imprescriptible, y su adjudicación debe ser gratuita.[[25]](#footnote-25) Para la legalización de éstas se necesita que la Autoridad Agraria Nacional delimite los territorios en caso de discrepancias.[[26]](#footnote-26)

**Propiedad en caso de personas desaparecidas o fallecidas:**

Otro de los problemas para la determinación de la propiedad de los predios fue los vacíos legales respecto a aquellos casos en los que la titularidad del bien recae en una persona que, por motivos de la emergencia, se encuentra desaparecida o ha muerto. En Nepal, el mayor obstáculo fue el hecho de que la transferencia de bienes inmuebles opera únicamente cuando se ha efectuado el registro correspondiente en el Departamento de Hacienda y Recaudación. En consecuencia, para poder transferir un inmueble cuyo titular es una persona desaparecida, se debe esperar un período para que opere la figura de muerte presunta, o se deba presentación de un certificado de defunción.

**Mecanismos de solución en caso de discrepancias:**

En caso de disputas relativas a la propiedad de la tierra, se acudirá a métodos alternativos de solución de conflictos como la mediación, debido a que acudir al sistema judicial ordinario, demoraría demasiado, y se pondría en mayor riesgo a las damnificados.

Respecto a estos procesos alternativos de solución de disputas, una de las soluciones generada en los países objeto de estudio fue la resolución de este tipo de disputas a nivel local. Así, se otorgó a las autoridades locales la competencia para tomar decisiones relativas al registro de las tierras y a las municipalidades la potestad de formar tribunales arbitrales para la resolución de litigios sobre delimitación de linderos, delimitación de predios públicos, construcción de viviendas, propiedades no reivindicadas, seguridad de la propiedad pública y casos de allanamiento. Sin embargo, el mayor problema en este tipo de procedimientos fue la informalidad de los mismos, que en varias ocasiones devino en la parcialización de los procesos y la presencia de varios incidentes de corrupción, como es el caso del tráfico de tierras. Por esta razón, los países objeto del estudio se implementaron procesos de fortalecimiento de la capacidad de solución de conflictos a nivel comunitario para lograr eliminar la corrupción en los procesos de adjudicación de tierras.

**Grupos de atención prioritaria:**

En el marco de desastres naturales, el índice de vulnerabilidad incrementa en relación a factores como género, etnicidad, clase social, edad, entre otros. Las personas de bajos ingresos económicos cuyas viviendas estaban ubicadas en zonas que carecían de la infraestructura suficiente para mitigar los efectos del desastre, quienes generalmente no poseen títulos de propiedad, son las más afectadas durante el proceso de reconstrucción post-emergencia. Otro caso es el de las mujeres y los niños, cuyos derechos hereditarios se ven menoscabados por el machismo y la discriminación, quienes enfrentan grandes dificultades para reclamar su derecho de propiedad sobre bienes inmuebles transmitidos por herencia. Asimismo, las personas en situación de movilidad humana, especialmente los solicitantes de refugio y las personas refugiadas, debido a su situación, su vulnerabilidad se ve acrecentada debido a la discriminación a la que se enfrentan. En este sentido, se debe reafirmar la obligación de los estados de respetar y garantizar los derechos de las personas bajo su jurisdicción.[[27]](#footnote-27) Específicamente, el artículo 41 de la Constitución protege el derecho de asilo y refugio y subraya en particular la aplicación del derecho internacional para enmarcar este derecho.[[28]](#footnote-28) Además, el reglamento para la aplicación del Derecho al Refugio en el Ecuador, propende la igualdad de las personas refugiadas y las personas ecuatorianas, a saber: “Las personas refugiadas tendrán en el territorio nacional los mismos derechos y deberes que las personas ecuatorianas de acuerdo a la Constitución de la República y la legislación pertinente”.[[29]](#footnote-29)

**Posibles cambios regulatorios en temas de suelo:**

El proyecto de Ley Orgánica Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe en su art. 32 la existencia de planes parciales que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo respecto a la intervención territorial en suelo urbano y rural. La misma instituye programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, así como programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

 Respecto a la regulación de asentamientos humanos de hecho, este proyecto de ley los define en su art. 74 como aquellos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos. Dentro de esta mismo punto, de acuerdo al art. 76, los GAD deben realizar periódicamente un levantamiento de información de todos los asentamientos de hecho dentro de su territorio. Asimismo estos son competentes para determinar zonas objeto de un proceso de regularización física y legal de manera prioritaria; declaratoria que se hará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. Si los GAD no realizan la declaratoria de regularización prioritaria dentro del plazo de dos años contados desde la vigencia del mencionado plan, el Gobierno Central es el facultado para hacerlo. Esta declaratoria implica el inicio de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, mediante el derecho de superficie u otros mecanismos jurídicos para la regularización de estos asentamientos humanos establecidos en el COOTAD, para lo cual, los GAD deben gestionar de forma expedita los trámites correspondientes.

 En caso de que los asentamientos de hecho que no cumplan con parámetros de integración urbana, que se encuentren en áreas declaradas de protección natural o cultural, que presenten riesgos a la población, el GAD aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social. Estos como parte del proceso de regularización, elaborarán sistemas públicos de soporte en las zonas objeto de este proceso.[[30]](#footnote-30) Al respecto, el art. 86 indica que los GAD emitirán ordenanzas para normas los diseños urbanísticos y arquitectónicos para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas de vivienda.

En relación a la construcción por parte de actores humanitarios, cabe destacar el art. 88 en cuanto señala que el Gobierno Central y los GAD, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema.

En cuanto a los casos de derechos y acciones, el art. 54 resulta relevante al hacer referencia a los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Los cuales permiten dicha intervención mediante formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

1. Dato del Shelter Clúster. [↑](#footnote-ref-1)
2. Informe de situación Nº 71, de 19 de mayo de 2016, Secretaría de Gestión de Riesgos. [↑](#footnote-ref-2)
3. Primera reunión del Grupo VTP. [↑](#footnote-ref-3)
4. Reglamento Operación del Sistema de Incentivos para la Vivienda SIV, Acuerdo Ministerial No. 27, Registro Oficial 597 de 29-sep.-2015, Art. 7. Reglamento que norma el sistema de incentivos de vivienda rural y urbano marginal, Acuerdo Ministerial 31, Registro Oficial 256 de 12-ago-2010, Art. 27. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ley de Organización y Régimen de Comunas. Art. 9 [↑](#footnote-ref-5)
6. LOTUS, Art. 74 (ver texto final). [↑](#footnote-ref-6)
7. COOTAD, Art. 486 (Potestad Administrativa de Partición), Arts. 470-488 (Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes). [↑](#footnote-ref-7)
8. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Arts. 54 -84. [↑](#footnote-ref-8)
9. Por ejemplo, el GAD de Pedernales en la ordenanza de legalización de terrenos establece como requisito, en el art. 11 letra i: “Certificación del gobierno parroquial que de fe sobre la posesión real que ejerce el ciudadano sobre el bien que se pretende legalizar en caso de que el mismo se ubicare en las zonas urbanas de las parroquias rurales” (Ordenanza sustitutiva a la ordenanza que regula el proceso de adjudicación, escriturización y venta de terrenos mostrencos, fajas y lotes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Pedernales, . Ver: <https://issuu.com/comunicaciongadpedernalesgmail.com/docs/ordenanza_de_legalizaci__n?e=5584142/30806175_>) [↑](#footnote-ref-9)
10. COGEP, artículo 146. Por ejemplo Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Disposición General Segunda. [↑](#footnote-ref-10)
11. A nivel sudamericano cabe destacar la experiencia de Chile, en 2010 se adoptó una nueva Ley (Ley Nº 20.458), la misma modificó las normas para la regularización de las pequeñas propiedades en las zonas rurales y urbanas. Fundamentalmente, esta ley pasa todos los gastos al Estado. Busca acelerar el proceso de regularización global, que con frecuencia puede tomar hasta dos años, a bajarlo a seis meses. En efecto, su propósito es ofrecer una vía rápida para aquellos con urgencia requieren asistencia de vivienda tras el terremoto. [↑](#footnote-ref-11)
12. Comité de DESC. Observación General No. 4. [↑](#footnote-ref-12)
13. Comité de DESC. Observación General No. 7 [↑](#footnote-ref-13)
14. Comité de DESC. Observación General No. 4. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ibíd. Párrafo 8. Constitución de la República del Ecuador. Art. 35. [↑](#footnote-ref-15)
16. Constitución de la República del Ecuador. Art. 264. [↑](#footnote-ref-16)
17. COOTAD. Art. 466 [↑](#footnote-ref-17)
18. Ley de Organización y Régimen de Comunas, art.9 [↑](#footnote-ref-18)
19. Código Civil, art. 603. [↑](#footnote-ref-19)
20. El justo título es constitutivo o traslativo de dominio (art. 718 CC). [↑](#footnote-ref-20)
21. Reglamento Operación del Sistema de Incentivos para la Vivienda SIV, Acuerdo Ministerial No. 27, Registro Oficial 597 de 29-sep.-2015, Art. 7. Reglamento que norma el sistema de incentivos de vivienda rural y urbano marginal, Acuerdo Ministerial 31, Registro Oficial 256 de 12-ago-2010, Art. 27. [↑](#footnote-ref-21)
22. Código Orgánico General de Procesos, art. 146. [↑](#footnote-ref-22)
23. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Disposición General Segunda. [↑](#footnote-ref-23)
24. Acuerdo Ministerial 31. Art. 28 [↑](#footnote-ref-24)
25. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Art. 3 [↑](#footnote-ref-25)
26. Ibíd., art. 80 [↑](#footnote-ref-26)
27. Art. 1. Convención Americana de Derechos Humanos. [↑](#footnote-ref-27)
28. Constitución de la República del Ecuador, art. 40 (Se reconocen los derechos de asilo y refugio, de acuerdo con la ley y los instrumentos internacionales de derechos humanos. Las personas que se encuentren en condición de asilo o refugio gozarán de protección especial que garantice el pleno ejercicio de sus derechos. El Estado respetará y garantizará el principio de no devolución, además de la asistencia humanitaria y jurídica de emergencia.) [↑](#footnote-ref-28)
29. Decreto Ejecutivo 1182 de 30 de mayo de 2012, art.3. [↑](#footnote-ref-29)
30. Respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado **y** gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.  [↑](#footnote-ref-30)