

**Access to urban land in the Cotacachi Canton, an analysis of the right to decent housing provided for in the 2008 Constitution of Ecuador.**

**El acceso a la tierra urbana en el Cantón Cotacachi, un análisis al derecho a la vivienda digna dispuesto en la Constitución del Ecuador 2008.**

**Autores:**

Cobos-Terán, Cecilia Marina  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA  
Cuenca– Ecuador



[cecilia.cobos.00@est.ucacue.edu.ec](mailto:cecilia.cobos.00@est.ucacue.edu.ec)



<https://orcid.org/0009-0008-6756-9783>

Vallejo-Cárdenas, Paola Priscila  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA  
Cuenca– Ecuador



[pvallejoc@ucacue.edu.ec](mailto:pvallejoc@ucacue.edu.ec)



<https://orcid.org/0000-0001-9281-6979>

Fechas de recepción: 28-ABR-2025 aceptación: 28-MAY-2025 publicación: 30-JUN-2025



<https://orcid.org/0000-0002-8695-5005>

<http://mqrinvestigador.com/>



## Resumen

Este estudio analizó el derecho constitucional al acceso a la tierra urbana y a la vivienda digna en el cantón Cotacachi, Ecuador, frente a los retos del desarrollo sostenible. Mediante un enfoque cualitativo, se examinaron regularizar propiedades sin dueño conocido mediante procedimientos simplificados, informes sociales y privilegios para grupos vulnerables. Aunque esta ordenanza representa un avance frente a su predecesora del 2015, persisten obstáculos como costos prohibitivos y burocracia, afectando especialmente a poblaciones de bajos recursos. Se realizó comparaciones con modelos internacionales como Brasil y Colombia donde destacan la importancia de subsidios estatales, función social de la propiedad y participación ciudadana. Datos revelan que el 57% de hogares ecuatorianos enfrenta déficit habitacional, agravado por la contracción económica postpandemia. En Cotacachi, la presión urbanística y la especulación inmobiliaria exacerban desigualdades, requiriendo políticas que integren servicios básicos, transporte y protección ambiental. El estudio concluye que, pese al marco jurídico robusto, se necesitan reformas prácticas: actualización catastral, financiamiento accesible y articulación entre gobiernos locales y central. La implementación efectiva del artículo 375 de la Constitución, junto a estrategias alineadas con los ODS, es clave para ciudades inclusivas. La ordenanza de 2018, aunque imperfecta, sienta bases para un desarrollo urbano equitativo, siempre que se priorice la justicia social y la sostenibilidad en la planificación territorial.

**Palabras clave:** Derecho constitucional; acceso a la tierra urbana; vivienda digna; desarrollo urbano sostenible; políticas públicas



## Abstract

This study analyzed the constitutional right to access to urban land and decent housing in the Cotacachi canton, Ecuador, in the face of the challenges of sustainable development. Using a qualitative approach, it examined the regularization of properties without a known owner through simplified procedures, social reporting, and privileges for vulnerable groups. Although this ordinance represents an advance compared to its 2015 predecessor, obstacles such as prohibitive costs and bureaucracy persist, particularly affecting low-income populations. Comparisons were made with international models such as Brazil and Colombia, which highlight the importance of state subsidies, the social function of property ownership, and citizen participation. Data reveal that 57% of Ecuadorian households face a housing shortage, aggravated by the post-pandemic economic contraction. In Cotacachi, urban development pressure and real estate speculation exacerbate inequalities, requiring policies that integrate basic services, transportation, and environmental protection. The study concludes that, despite the robust legal framework, practical reforms are needed: cadastral updating, accessible financing, and coordination between local and central governments. The effective implementation of Article 375 of the Constitution, along with strategies aligned with the SDGs, is key to inclusive cities. The 2018 ordinance, although imperfect, lays the foundation for equitable urban development, provided that social justice and sustainability are prioritized in territorial planning.

**Keywords:** Constitutional law; access to urban land; decent housing; sustainable urban development; public policies



## Introducción

El cantón Cotacachi se encuentran actualmente en una encrucijada por el desarrollo crítico donde convergen múltiples fuerzas que definen su futuro territorial. La reciente aprobación del (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantón Santa Ana de Cotacachi [PDOTC], 2023) y el (Plan de Uso y Gestión de Suelo [PUGS], 2021), marca un punto de inflexión en la planificación urbana del cantón, estableciendo un nuevo marco que busca equilibrar diversas prioridades y obligaciones constitucionales.

La expansión urbana en Cotacachi avanza a un ritmo constante, por factores demográficos, económicos y sociales. Este crecimiento genera presiones significativas sobre los recursos territoriales disponibles sobre la sostenibilidad del modelo de desarrollo. Las autoridades municipales enfrentan el desafío de gestionar esta expansión de manera que ha calificado las necesidades habitacionales de la población sin comprometer el patrimonio cultural y natural del cantón. Así lo menciona Jomar Cevallos (2024), actual alcalde del Cantón Cotacachi.

“Los nuevos instrumentos de planificación territorial (PDOT y PUGS) establecen parámetros específicos para la urbanización, definiendo áreas de expansión prioritaria, zonas de protección y corredores de desarrollo estratégico. Estas líneas buscan proporcionar un marco ordenado para el crecimiento urbano, mitigando los impactos negativos asociados con la expansión no planificada” (Gobierno Autónomo Descentralizado de Cotacachi [GADC], 2024).

La legislación, de manera formal, ha otorgado a los Municipios el derecho de propiedad sobre los bienes mostrencos, independientemente de si los ciudadanos Cotacacheños poseen el derecho material de propiedad. Por lo tanto, en la mayoría de estos bienes se hallan ya construidos los hogares o viviendas de los habitantes tal como lo menciona ([GADCotacachi], 2024). Para lo cual, en base al (Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo [ORPD], 2021), dentro de aquel se encuentra el plan de desarrollo para el nuevo Ecuador (2023), el cual busca materializar los derechos humanos y el buen vivir de los ecuatorianos, se pueden mencionar algunas ordenanzas municipales que regulan bienes mostrencos en diferentes cantones de Ecuador:



Cantón Rumiñahui: “La (Ordenanza Municipal 012-2021, 2021) establece procedimientos para titularizar bienes mostrencos, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de los habitantes al permitir la planificación de obras públicas y el catastro adecuado”.

Cantón Cuenca: “La ordenanza norma la regularización y adjudicación administrativa de bienes mostrencos en suelo urbano y rural de expansión urbana, facilitando su legalización y adjudicación a través de procedimientos administrativos” (Alcaldía de Cuenca, 2018).

Cantón Riobamba: “La (Ordenanza Municipal 008-2021, 2021) regula el procedimiento para la regularización de bienes mostrencos, buscando formalizar la propiedad y mejorar la gestión territorial”.

Estos tres ejemplos, ayudan a entender de mejor manera como se manejan en otros cantones el acceso a la tierra urbana para garantizar una vida digna, estabilidad social y desarrollo económico de sus pobladores. Sin embargo, dentro de Cotacachi, la presión de la urbanización, las políticas de distribución de tierras ineficaces, la falta de planificación urbana adecuada y la pobreza han generado una creciente exclusión social y territorial. Estos factores según la (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo [LOOTUGS], 2016) afectan negativamente la calidad de vida de las familias que luchan por acceder a una vivienda adecuada, exponiéndolas a condiciones de vulnerabilidad, desplazamiento forzoso y crecimiento desordenado de asentamientos informales.

De lo expuesto en líneas anteriores , se puede concluir que el principal problema que tiene el cantón es que desde el año 2018 está vigente la ordenanza de los bienes mostrencos, la cual perjudica enormemente al dueño o empoderado de su suelo, ya que no se puede regularizar por la falta de información y claridad del procedimiento y lo más importante la paga total del avalúo del bien, en otras palabras si un persona quiere regular su espacio terrenal tendrá que pagar altas tarifas si es en un sector urbano y por esta razón en específico es que las personas no le ven conveniente y lo dejan al abandono por largos periodos porque no tienen ese monto a pagar al municipio. Por tal motivo se vulnera el derecho a la vivienda que establece la constitución del Ecuador al no poder construir su vivienda dentro de su terreno.

Es por esta razón esta investigación nace por la necesidad de reflexionar sobre ¿cómo el marco constitucional del Ecuador garantiza estos derechos y de qué manera se pueden superar



las barreras que aún limitan su cumplimiento? En un mundo donde las ciudades están creciendo rápidamente, las brechas en el acceso a la tierra urbana y los recursos esenciales se han vuelto cada vez más evidentes, afectando sobre todo a las comunidades más vulnerables. En tal virtud, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿Cómo garantizar el derecho constitucional al acceso a la tierra urbana y a una vivienda digna en el Cantón Cotacachi frente a los retos del desarrollo urbano sostenible?

El objetivo de este estudio es analizar en profundidad las políticas, leyes y prácticas actuales relacionadas con el acceso a la tierra urbana en Cotacachi. A través de este análisis, se busca no solo identificar los desafíos existentes, sino también proponer soluciones concretas que fortalezcan el acceso equitativo a la tierra y promuevan un desarrollo urbano sostenible que respete el entorno natural y la riqueza cultural del cantón. Con este enfoque, se espera aportar una perspectiva que ponga a las personas en el centro del debate sobre la planificación urbana, destacando la importancia de construir ciudades más justas, inclusivas y sostenibles.

### **Antecedentes teóricos**

La Constitución del 2008 en los artículos 30 y 31, el reconocimiento y tutela constitucional del derecho a la ciudad y a la vivienda adecuada y digna, respectivamente. “Dichas garantías constitucionales encuentran su desarrollo legislativo en ([LOOTUGS], 2016), conformando un corpus iuris habitacional que constituye el fundamento normativo para la implementación de políticas públicas en materia urbanística”.

Según la (Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social [LOVIS], 2022), se establece como:

“Principio rector la función social y ecológica de la propiedad, institución jurídica que trasciende la concepción civilista clásica del dominio absolutista, imponiendo al titular dominical la obligación de destinar el bien inmueble conforme a las necesidades colectivas constitucionalmente reconocidas”. Esta configuración constitucional de la propiedad conlleva, a su vez, la “proscripción expresa de prácticas especulativas en el mercado inmobiliario, consideradas contrarias al orden público económico y al interés general”.

Por su parte el (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [CDESC], 2017) “refleja la incorporación al ordenamiento jurídico ecuatoriano de los estándares



internacionales en materia de derecho a la vivienda adecuada, conforme a la interpretación autorizada del en su Observación General No5

4 4 en concordancia con el artículo 11.1” del (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [PIDESC], 1991), instrumento internacional que forma parte del bloque de constitucionalidad ecuatoriano.

Otro antecedente del que habla el GAD de Cotacachi es “la proliferación de complejos residenciales de baja densidad en áreas periurbanas y rurales, ejemplificados por los desarrollos denominados (El Encanto y Jagua Pacha)", es así que se revela antinomias normativas sustanciales entre la liberalización del mercado inmobiliario y los preceptos constitucionales en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana y función social de la propiedad (Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi [GADMSA Cotacachi], 2018)

### **Evolución Histórica y Acceso a la Tierra Urbana**

La desigualdad en la distribución de tierras en Ecuador representa un caso severo dentro del contexto latinoamericano. Para comprender esta problemática, se debe analizar desde varias dimensiones: sus ilusorias históricas, su configuración real, sus impactos socioeconómicos y las razones de su persistencia.

Según León Paz y Rivera (2020) históricamente, la inequidad territorial en Ecuador tiene su origen en tres grandes períodos de organización territorial.

“Primero, durante la época colonial, cuando se estableció el sistema de haciendas y encomiendas que concentró enormes extensiones de tierra en manos de unas pocas familias españolas y criollas. Segundo, tras la independencia, cuando las estructuras agrarias no se desmontaron, sino que cambiaron de promociones, y se rompe el modelo latifundista. Y tercero, durante el siglo XX, cuando las reformas agrarias (principalmente las de 1964 y 1973) resultaron derivar en la entrega de tierras marginales a campesinos e indígenas hasta las mejores tierras permanecían en manos de grandes propietarios”.

En el contexto actual, los gobiernos municipales han desempeñado un papel clave en la regularización de la tenencia de tierras a través de la Ordenanza de Bienes Mostrencos del cantón Cotacachi (2018), la cual busca formalizar el derecho a la propiedad de quienes han ocupado inmuebles sin un título inscrito, asegurando su integración al marco legal vigente. Esta ordenanza establece un procedimiento de adjudicación de bienes mostrencos mediante un proceso oneroso que no está acorde al marco legal.

Para hacer una comparación de modelos internacionales la gestión de bienes mostrencos y la redistribución equitativa de tierras han sido abordadas con enfoques diversos en distintos países, combinando principios jurídicos, políticas públicas y participación social. A continuación, se analizan modelos destacados y sus estrategias para lograr respuestas exitosas:

Algunos países han implementado políticas exitosas para mejorar el acceso a la tierra urbana no yendo tan lejos. En Brasil, el Estatuto de la ciudad de Brasil (2001) su objetivo es “garantizar el derecho a la ciudad mediante la función social de la propiedad urbana y la gestión democrática del territorio. Introdujo mecanismos como la función social de la propiedad y la expropiación por incumplimiento del uso social”. El vecino país del norte Colombia, han implementado él “Programa Mi Casa Ya” (2021) “es una iniciativa del Gobierno de Colombia para facilitar el acceso a vivienda nueva de interés social (VIS) y prioritario (VIP) mediante subsidios estatales”. Ha facilitado la adquisición de vivienda a sectores de bajos ingresos mediante subsidios estatales.

En México el artículo 27 de la Constitución mexicana (2023) representa uno de los sistemas más sofisticados de propiedad social de tierras en América Latina. Este modelo surgió como respuesta una “revolucionaria a siglos de concentración territorial y despojo de comunidades campesinas e indígenas”, busca equilibrar derechos comunitarios con necesidades de desarrollo económico y urbano.

### **Aspectos Generales sobre el Derecho a la Tierra Urbana y Vivienda Digna**

El derecho a la tierra urbana y la vivienda digna está vinculado con el desarrollo social, económico y cultural de las personas. Este derecho, reconocido en diversas normativas internacionales y nacionales, busca avalar condiciones de vida adecuadas para todos los



ciudadanos, independientemente de su situación económica o social. A continuación, se muestran los principales conceptos doctrinarios relacionados con estos derechos.

El derecho a la vivienda digna constituye una prerrogativa fundamental estructurada en siete componentes esenciales interrelacionados: seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios básicos, asequibilidad económica, habitabilidad estructural, accesibilidad universal, ubicación adecuada y adecuación cultural. Estos elementos, consagrados en la Observación General N°4 del Comité DESC, configuran el núcleo esencial del derecho habitacional, dotándolo de justicia ante los tribunales constitucionales. La materialización de este derecho requiere la articulación de políticas públicas integrales fundamentadas en el principio de progresividad y prohibición de regresividad normativa, conforme a los estándares jurisprudenciales prevalecientes en el derecho comparado. (ONU Habitat, 2023)

El Derecho a una vida digna está dispuesto en instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Además, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha subrayado que este derecho debe garantizar seguridad, paz y dignidad. (El derecho a una vivienda adecuada, 2023). El derecho a la tierra urbana: Según (Universidad Nacional del Litoral, 2014) Es el acceso equitativo a la tierra urbana, crucial para garantizar una vivienda digna. Este aspecto está relacionado con el uso sostenible del suelo y su planificación en función del bienestar colectivo: Función social del suelo, Derecho a la ciudad y Políticas públicas inclusivas.

Según Universidad Nacional del Litoral (2014), existe una interrelación entre vida digna y tierra urbana ambos derechos están interrelacionados y son interdependientes. La vivienda digna no puede garantizarse sin acceso adecuado al suelo urbano; por otro lado, la gestión sostenible del suelo urbano requiere políticas que promuevan viviendas adecuadas para todos los ciudadanos.

Partiendo desde la Constitución de la República del Ecuador (2008) se consagra el derecho a la vivienda digna en su artículo 30 y garantiza el acceso equitativo a la tierra urbana en el artículo 31. Estos derechos se enmarcan dentro de la concepción del Buen Vivir (Sumak Kawsay), promoviendo la función social y ambiental de la propiedad. La vivienda digna no



solo implica un espacio habitable adecuado, sino también acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de desechos y conectividad a infraestructuras urbanas esenciales.

El artículo 375 de la constitución (2008) establece un marco integral para “garantizar el derecho al hábitat y la vivienda digna, con énfasis en grupos vulnerables y políticas públicas específicas”. A continuación, se detallan sus disposiciones claves:

“El Estado debe garantizar políticas, planos y programas de hábitat y acceso universal a la vivienda, principios en principios de equidad, interculturalidad y gestión de riesgos. Esto incluye mejorar las viviendas precarias y la dotación de albergues, espacios públicos y áreas verdes así, como promover el alquiler en régimen especial y financiamiento para viviendas de interés social”.

Por otro lado, la Ley Orgánica de Vivienda Social (2022) en su artículo 30, se enfoca en personas en “situación de pobreza, comunidades rurales, pueblos indígenas, afroecuatorianos, montubios y mujeres jefas de hogar”. De esta forma se desarrolla planes de financiamiento por medio de la banca pública y entidades de finanzas populares, en base a ellos se llega a un conceso para subsidiar sus costos finales. También contempla la “regularización de asentamientos humanos informales y titularización de tierras para garantizar seguridad jurídica”. El Estado debe fomentar la participación ciudadana en la planificación urbana y rural, incorporando servicios básicos, transporte público y gestión del suelo, así como proyectos de vivienda social que incluyan espacios comunitarios y culturales.

Con estos instrumentos de planificación, se establece la “creación de un catastro nacional integrado nacional y georreferenciado para diseñar estrategias que vinculen, servicios y transporte” también, de la elaboración del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda (2023), que establece la fabricación de la producción de vivienda social y el déficit habitacional. El marco legal ha incluido la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, que define la vivienda social como "adecuada y digna" a dirigir una población en pobreza, víctimas de violencia de género y migrantes, con preferentes, hasta que el artículo 321 de la Constitución (2008) exige el suelo del municipio y rural con criterios de equidad y sostenibilidad.

Estas disposiciones constitucionales se complementan con la Ley Organiza de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (2016), que regula la planificación territorial y el uso eficiente del suelo urbano. Esta ley establece mecanismos para evitar la especulación inmobiliaria y garantizar que la tierra urbana cumpla con su función social y ambiental. Asimismo, promueve el desarrollo de ciudades compactas, sostenibles y resilientes, alineadas con los principios de planificación estratégica y desarrollo sustentable.

En el ámbito internacional, Ecuador ha suscrito tratados y acuerdos que refuerzan el derecho a la vivienda digna, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) (1991) como parte de un convenio que son parte de las Organización de las Naciones Unidas de los Derechos Humanos [OHCHR] (2024), que en su artículo 11 establece que “los estados deben tomar medidas apropiadas para garantizar el acceso a una vivienda adecuada”. De igual manera, (Clos, 2017) menciona la Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat III), como una resolución que se adoptó en Quito en 2016, enfatizando la importancia de garantizar un hábitat inclusivo y accesible para todos, promoviendo la equidad social y la sostenibilidad ambiental en las ciudades.

### **Jurisprudencia Constitucional y Desarrollo Normativo**

El derecho a la vivienda, ha sido interpretado en varias resoluciones, consolidando principios como la función social de la propiedad y la prohibición de desalojos arbitrarios, En la (Sentencia 14-14-IN/21, 2021), la Corte analizó “la constitucionalidad de disposiciones relacionadas con la expropiación de bienes privados”. También precisó que “las instituciones estatales pueden declarar la expropiación bajo ciertas condiciones, incluyendo la declaración expresa de utilidad pública o interés social, la especificación del uso de los bienes expropiados y la realización de una justa valoración e indemnización”. Esta sentencia subraya la función social de la propiedad y la facultad del Estado para intervenir en casos de interés colectivo.

La Corte Constitucional en la sentencia 2-14-EI/21 ha determinado que el derecho de los pueblos indígenas a la propiedad de sus tierras tiene un carácter indivisible. Esto significa que estas tierras no deben ser “fragmentadas o divididas”, que ya constituyen un bien común para toda la comunidad. La sentencia establece que “cualquier decisión que introduzca



divisiones en las tierras comunitarias indígenas, especialmente aquellas que resultan en la exclusión de miembros vulnerables de la comunidad”, violando dos derechos fundamentales:

“El derecho a la igualdad: Al excluir a miembros vulnerables, se crea una situación de desigualdad dentro de la comunidad” y “El derecho a la propiedad colectiva: La división de las tierras ante la naturaleza de la propiedad colectiva, que pertenece a todos los miembros de la comunidad por igual”.

Esta decisión judicial es significativa porque refuerza la protección de las tierras comunitarias indígenas como un todo integral. “Reconocer que la fragmentación de estas tierras no afecta solo al territorio físico, sino que también puede dañar la cohesión social y cultural de la comunidad”. La sentencia también destaca la importancia de “garantizar el acceso equitativo a la tierra para todos los miembros de la comunidad, protegiendo especialmente a los más vulnerables a las prácticas que podrían marginarlos o excluirlos de sus derechos territoriales”.

Esta interpretación jurídica se alinea con una visión más amplia de los derechos indígenas, que reconoce la relación especial que estos pueblos mantienen con sus territorios ancestrales, no solo como espacios, sino físicos, sino elementos fundamentales de su identidad cultural supervivencia y como pueblos, este análisis permite ampliar una visión a la Autoridad ya que en el cantón Cotacachi existen 2 parroquias urbanas que tienen 22 comunidades indígenas, y son representadas por La Unión de Organizaciones Campesinas e Indígenas de Cotacachi (UNORCAC)

A nivel local, el GAD del cantón Cotacachi (2024) ha visibilizado en la Planificación al acceso a la tierra mediante el Plan de Ordenamiento Territorial, esto implica que la ordenanza sobre bienes mostrencos, la cual establece “procedimientos de regularización y venta directa a posesionarios”. Sin embargo, su aplicación ha generado barreras económicas para la población de menores recursos, ya que los “costos asociados a la regularización pueden ser prohibitivos para familias en situación de pobreza”. Según muestra (La Ordenanza de Bienes Mostrencos [Ordenamiento Territorial Cotacachi], 2018), el cual manifiesta que “estas barreras han motivado propuestas de reforma normativa con el objetivo de flexibilizar los requisitos y establecer mecanismos de subsidios o financiamiento accesible para los beneficiarios”



En términos de política pública, un poco más alineados con el actual mandatario; el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 ([SENPLADES], 2021) contempla estrategias para la promoción de vivienda de interés social, con énfasis en la regularización de asentamientos humanos y el fortalecimiento de programas de acceso a crédito para vivienda. No obstante, su implementación ha enfrentado desafíos debido a restricciones presupuestarias y a la falta de articulación entre los distintos niveles de gobierno.

### **Concepto de vivienda digna en el Derecho Internacional**

El derecho a una vivienda digna ha sido ampliamente desarrollado en el ámbito internacional como un pilar fundamental de los derechos humanos. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ([CDESC], 2017), en su Observación General N.º 4, establece que la “vivienda adecuada no debe limitarse a un simple espacio físico, sino que debe garantizar seguridad en la tenencia, accesibilidad, asequibilidad y habitabilidad”. Este marco ha sido reforzado por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en la que el (Objetivo de Desarrollo Sostenible [ODS], 2022) 11 establece el compromiso de “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

Así también la ordenanza vigente de la Ciudad de Ambato responde a “principios de seguridad en la tenencia, al regularizar los bienes mostrencos, evitando desalojos arbitrarios y asegurando la estabilidad habitacional de las personas en posesión de estos predios”. También aborda la accesibilidad y asequibilidad, al establecer “mecanismos de pago flexibles y descuentos para grupos en situación de vulnerabilidad, como adultos mayores, personas con discapacidad y madres solteras” (GADMA, 2020). Además, promueve la habitabilidad, ya que prohíbe la adjudicación de terrenos en zonas de riesgo geológico o sin condiciones mínimas de infraestructura básica.

A pesar de los avances normativos previamente expuestos, persisten desafíos estructurales en la consolidación material del derecho a la vivienda digna para todos los ciudadanos. La excesiva burocratización en los procedimientos administrativos de regularización predial, las deficiencias técnicas en la actualización de los sistemas catastrales municipales y la presión especulativa del mercado inmobiliario constituyen obstáculos fácticos que menoscaban la



eficacia normativa de las disposiciones constitucionales contenidas en los artículos 30 y 31 de la Carta Fundamental (2008).

Estos impedimentos de orden práctico requieren ser abordados mediante la implementación de políticas públicas con enfoque de derechos humanos, caracterizadas por su eficiencia administrativa y su vocación inclusiva, en concordancia con el principio de igualdad material consagrado en el artículo 11, numeral 2, de la Constitución de Montecristi (2008).

“Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos”

No obstante estas dificultades, el corpus iuris local en materia habitacional representa un avance significativo en la judicialización y tutela efectiva del derecho a la vivienda adecuada, armonizándose con los instrumentos internacionales ratificados por el Estado ecuatoriano, particularmente con las disposiciones del artículo 11 del ([PIDESC], 1991) y con la Observación General No 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ([CDESC], 2017), instrumentos que constituyen parámetros hermenéuticos vinculantes conforme al artículo 417 de la norma suprema.

La consolidación de un paradigma garantista en materia habitacional deberá fundamentarse en la aplicación del test de proporcionalidad y en la ponderación de los principios de función social y ambiental de la propiedad frente a las prerrogativas del dominio privado, conforme a los criterios jurisprudenciales desarrollados por la Corte Constitucional en sus sentencias: (CASO No. 282-13-JP, 2019) y (Caso Nro. 446-19-EP, 2024), que establecen estándares para la protección reforzada del derecho a la vivienda de grupos en situación de vulnerabilidad.

### **Desafíos del Desarrollo Urbano en Cotacachi**



Antes de iniciar con los desafíos locales que enfrenta Cotacachi es importante analizar las barreras económicas para el acceso a una vivienda que existen en el Ecuador, estudiar un poco la perspectiva constitucional e Internacional del porque no se es viable percibir un crédito y de esa manera los ciudadanos puedan adquirir su hogar. A continuación, se destacan algunos de ellos.

El diagnóstico de la Vivienda en Ecuador y Lineamientos para la Política Pública (2021): del Banco Mundial, ofrece una perspectiva importante sobre la situación habitacional en Ecuador, considerando el impacto económico significativo en 2020.

“La contracción del PIB en un 9,5% durante 2020 representa un deterioro económico sustancial. Para poner esto en contexto, una reducción de esta magnitud es considerada separada en términos macroeconómicos. Las contracciones suelen estar en el rango del 2 - 4%. Una caída del 9,5% indica un shock económico profundo que muchos sectores secos” (p. 06).

El libro “Hacia una Agenda Popular para el Derecho a la Vivienda en Ecuador” (2024): revela una situación habitación crítica que merece un estudio más profundo. Para entender la verdadera magnitud de este problema plasmada por el presidente Daniel Noboa sostiene que se van a construir cerca de 900 mil viviendas para las personas de bajos recursos que puedan pagar una cuota mensual de 200\$,

“Ecuador tiene una población aproximada de 17.8 millones de habitantes y un promedio de 3.8% personas por hogar. Esto significa que el país tiene alrededor de 4.7 millones de hogares en total. Si 2.7 millones de viviendas presentan algún tipo de déficit, estamos hablando de que casi el 57% de los hogares ecuatorianos presentan problemas habitacionales de naturaleza”.

Según el GAD de Cotacachi (2018), el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2016), y el ([PUGS], 2021) buscan mitigar estos problemas, promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible. Sin embargo, estudios empíricos han identificado barreras económicas significativas. Por ejemplo, “el costo de las viviendas en desarrollos privados alcanza los \$70,000, mientras que el ingreso promedio en la zona es de \$420 mensuales, lo que impide el acceso a la mayoría de la población”.



Para enfrentar estos desafíos, es fundamental fortalecer la planificación urbana con un enfoque inclusivo y participativo, promoviendo soluciones como viviendas de interés social, regulaciones efectivas sobre el uso del suelo y estrategias de desarrollo sostenible. Asimismo, la colaboración entre el sector público, privado y la sociedad civil será clave para garantizar un crecimiento urbano equitativo y resiliente en Cotacachi.

Las regulaciones sobre el uso del suelo deben equilibrarse dependiendo de las necesidades del desarrollo económico con la protección ambiental y el respeto a la diversidad cultural, especialmente en municipios como Cotacachi donde conviven poblaciones urbanas y rurales con diferentes concepciones del hábitat y la vivienda. El ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo debe reconocer estas particularidades y ofrecer soluciones diferenciadas que respondan a cada contexto y mediante la construcción de una ordenanza que garantice el acceso a la vivienda genere el marco legal de adjudicar sus tierras que están en posesión sin tener su justo título, conlleva que como Gobierno Municipal asuma su competencia con una visión social mas no clientelar onerosa que afecta a las personas de bajos recursos y en especial los grupos prioritarios.

## **Material y métodos**

Para comprender a profundidad el acceso a la tierra urbana y el derecho a la vivienda en Cotacachi, esta investigación adopta un enfoque estructurado que permite analizar la normativa vigente, las barreras existentes y posibles soluciones.

Este estudio es de carácter no experimental, ya que no se manipulan variables, sino que se observa y analiza la realidad actual sobre el acceso a la tierra urbana en Cotacachi. La información utilizada proviene de documentos normativos, jurisprudencia, políticas públicas y datos estadísticos que permiten entender cómo funciona el sistema y cuáles son sus principales desafíos (Hernández, 2021).

El enfoque de este trabajo es, integrando elementos cualitativos, desde una perspectiva cualitativa, se examinan leyes, ordenanzas municipales y jurisprudencia relevante para interpretar su impacto en la garantía del derecho a la vivienda. A su vez, el componente cuantitativo permite evaluar datos concretos como el costo del suelo urbano, las tasas de

acceso a vivienda y la distribución territorial, lo que ayuda a visualizar las desigualdades existentes en Cotacachi (Creswell, 2018).

Dado que este estudio no solo busca describir el problema, sino también entender sus causas y efectos, se enmarca dentro de una investigación explicativa. Esto significa que no solo se identifican las barreras para el acceso a la tierra urbana, sino que también se analizan sus implicaciones y se exploran soluciones basadas en modelos comparados y mejores prácticas de planificación territorial (Sampieri, 2022).

Para recopilar la información relevante, se utilizaron diversas técnicas. Se llevó a cabo un análisis de contenido, que permitió revisar documentos legales, planes de ordenamiento territorial y jurisprudencia constitucional. Además, se realizaron entrevistas a un experto como es el ex alcalde de Cotacachi Auki Tituaña, economista y urbanista que aportó su conocimiento sobre la realidad del acceso a la tierra en el país. También se aplicó una revisión jurisprudencial, identificando sentencias clave que han definido los derechos en materia de vivienda y suelo urbano.

Los instrumentos utilizados en esta investigación fueron fundamentales para organizar y analizar la información de manera estructurada. Se emplearon fichas de análisis para extraer los puntos más relevantes de la normativa y la doctrina, así como cuestionarios dirigidos a expertos en derecho urbanístico y políticas de vivienda. Además, se utilizaron protocolos de revisión documental para garantizar una evaluación detallada de las fuentes consultadas. (Hernández, 2021).

## Resultados

La ordenanza municipal de 2018 presentaba deficiencias estructurales significativas que obstaculizaban su implementación efectiva. Entre estas limitaciones destacaba la exigencia de múltiples informes con contenidos coincidentes que generaban redundancias administrativas innecesarias. Asimismo, esta normativa carecía de mecanismos adecuados para verificar la inexistencia de propietarios legítimos, lo que invariablemente conducía a dilataciones procedimentales que comprometían su eficacia

La Reforma y Codificación de la Ordenanza de Bienes Mostrencos del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, implementada en (2018), surge la necesidad de reestructurar el



procedimiento de regularización de los bienes mostrencos, donde prevalezca la autotutela administrativa, bajos los principios de eficacia, eficiencia y calidad. Dotando a la ciudadanía de un servicio más prolijo y eficaz, tutelando los derechos de terceros. Finalmente, en cumplimiento del modelo constitucional garantista erigido en Montecristi (2008), en el cual la realización o concreción de los derechos humanos es nuestra principal obligación. El otorgamiento de un justo título a las personas que están en posesión de bienes mostrencos o estatales de dominio privado, es la finalidad de la presente Ordenanza para que las y los cotacacheños alcancen la materialización formal del derecho a la propiedad y a la vivienda.

Esta norma introduce una notable racionalización administrativa mediante la estructuración del procedimiento en cuatro etapas secuenciales claramente definidas: la fase declaratoria, la compilación de requisitos preliminares, la elaboración de informes técnicos especializados y, finalmente, el proceso de adjudicación. Esta arquitectura procedimental reemplaza ventajosamente el intrincado sistema anterior, caracterizado por su complejidad burocrática.

La ordenanza incorpora, además, una marcada dimensión social al otorgar especial relevancia al informe socioeconómico como instrumento verificador tanto de la legitimidad de la posesión como de las circunstancias materiales de los ocupantes. Esta orientación se refuerza mediante la inclusión de disposiciones generales como específicas que establecería el procedimiento de declaratoria de bien mostrenco y adjudicación, de las particularidades del proceso, el valor de la adjudicación y forma de pago que contemplan exoneraciones para sectores poblacionales en situación de vulnerabilidad, y de la reversión

En materia de garantías procedimentales, la normativa establece rigurosos mecanismos de publicidad, que ordena la difusión de extractos informativos tanto en medios de comunicación locales como en espacios físicos de acceso público. Estas disposiciones aseguran la participación efectiva de la ciudadanía y posibilitan la presentación de objeciones fundamentadas cuando corresponda.

Finalmente, la ordenanza instituye salvaguardas que operan con posterioridad a la adjudicación, incluyendo una prohibición temporal de fraccionamiento que se extiende por una década y la posibilidad de revertir la titularidad en casos de incumplimiento en los pagos estipulados, elementos que contribuyen a la estabilidad y sostenibilidad del sistema. La



ordenanza implementaría eficazmente sus propósitos fundamentales, delineados, mediante dos estrategias complementarias y coherentes con el marco jurídico nacional:

En primer término, consolida la protección de derechos fundamentales relativos a la propiedad y vivienda a través de un procedimiento administrativo de adjudicación que reconoce y formaliza situaciones de posesión legítima preexistentes, como lo establece su Artículo 8. Esta disposición representa una materialización concreta de garantías constitucionales esenciales contempladas en la Constitución de la República del Ecuador de (2008), específicamente en sus Artículos 30, 31 y 66 numeral 26, que reconocen respectivamente el derecho a una vivienda digna y adecuada, y el derecho a la propiedad en todas sus formas.

En segundo lugar, la ordenanza establece mecanismos procedimentales precisos orientados a la regularización de bienes inmuebles que, pese a estar ocupados efectivamente, carecen de inscripción formal en registros públicos. Esta regularización se extiende tanto a predios ubicados en zonas propiamente urbanas como a aquellos situados en áreas urbanas de parroquias rurales,. Esta dimensión territorial ampliada se ajusta plenamente a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ( [COOTAD]) de 2010, cuyo Artículo 481 faculta específicamente a los gobiernos municipales para regularizar asentamientos humanos consolidados de interés social.

La reforma normativa introduce modificaciones sustanciales que corrigen estas deficiencias. En primer lugar, establece una significativa racionalización administrativa mediante la concentración de facultades y responsabilidades en la Procuraduría Síndica municipal. Esta centralización de competencias elimina la dispersión burocrática anterior, permitiendo una gestión más coherente y expedita de los procesos de regularización.

Un elemento innovador que surge es la incorporación del instrumento denominado "informe social", Este documento técnico cumple una doble función esencial: por una parte, valida la legitimidad de la posesión ejercida sobre el inmueble y, por otra, examina exhaustivamente el contexto socioeconómico de los ocupantes. Esta dimensión de análisis social estaba



completamente ausente en los marcos normativos anteriores, lo que refleja un cambio paradigmático en la concepción del proceso regulatorio.

Finalmente, la reforma de Ordenanza establece un sistema diferenciado de exenciones dirigidas específicamente a sectores poblacionales en situación de vulnerabilidad. Esta disposición representa un avance sustancial frente al enfoque normativamente neutral que caracterizaba a la ordenanza de 2018, la cual aplicaba criterios uniformes sin considerar las asimetrías socioeconómicas de los destinatarios. Este nuevo planteamiento permite que la regularización de bienes mostrencos funcione simultáneamente como instrumento de formalización jurídica y como mecanismo de justicia distributiva.

En el nivel constitucional, la Carta Magna ecuatoriana de (2008) establece garantías fundamentales que sustentan la intervención regulatoria municipal. El Artículo 321 reconoce y protege el derecho a la propiedad en sus diversas modalidades, mientras el Artículo 30 consagra el derecho universal a una vivienda adecuada y digna, creando un imperativo para que las instituciones públicas faciliten su acceso.

En el plano legislativo orgánico, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ( [COOTAD], 2019) delimita con precisión las competencias municipales en esta materia. Su Artículo 481 otorga explícitamente a los gobiernos autónomos descentralizados la facultad regulatoria sobre bienes mostrencos ubicados en zonas urbanas, mientras el Artículo 596, numeral 6 establece mecanismos específicos para la venta directa a poseedores de buena fe, proporcionando así el fundamento legal específico para los procedimientos de adjudicación contemplados en la ordenanza.

En el ámbito de los principios administrativos, la ordenanza incorporara directrices procedimentales esenciales como la eficiencia operativa, la transparencia en la gestión y la oficialidad en la tramitación. Estos principios, respaldados por el Código Orgánico Administrativo vigente, orientan la aplicación práctica de la normativa y garantizan su conformidad con los estándares contemporáneos de buena administración pública.

Procesalmente, la ordenanza introduce una vía administrativa simplificada que evita los obstáculos tradicionales del sistema judicial (complejidad, costos y demoras), democratizando el acceso a la regularización de la propiedad. Sin embargo, el mecanismo de



reversión por incumplimiento de pagos, presenta un punto de tensión potencial si no se implementa con estricto apego a las garantías del debido proceso establecidas en el Artículo 76 de la Constitución, particularmente en cuanto a motivación de resoluciones, derecho a la defensa y proporcionalidad en las sanciones.

## Conclusiones

El acceso a la propiedad urbana y la vivienda digna en el cantón Cotacachi enfrenta desafíos estructurales persistentes, a pesar de los avances normativos significativos representados en esta Reforma y Codificación de la Ordenanza de Bienes Mostrencos. Esta normativa municipal introduce transformaciones sustanciales en los mecanismos de regularización inmobiliaria, principalmente a través de la racionalización de procedimientos administrativos, el establecimiento de un régimen preferencial para sectores vulnerables mediante exoneraciones específicas, y la incorporación de evaluaciones socioeconómicas como elementos fundamentales del proceso. Estas innovaciones reflejan una orientación garantista que guarda coherencia con los principios rectores establecidos tanto en la Constitución de la República del Ecuador (2008) como en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sin embargo, la efectividad práctica de este marco regulatorio continúa enfrentando obstáculos considerables de naturaleza económica y burocrática. Entre estos se destacan los costos elevados asociados a los procesos de regularización y la insuficiencia de mecanismos de financiamiento accesibles para sectores de limitada capacidad económica. Un análisis comparativo con experiencias internacionales como el Estatuto de la Ciudad brasileño o el programa "Mi Casa Ya" implementado en Colombia, evidencia que la superación de estas barreras requiere la articulación de políticas públicas integrales que combinen sistemas de subsidios focalizados, mecanismos efectivos de participación ciudadana y estrategias de planificación urbana orientadas a la sostenibilidad.

En el contexto específico de Cotacachi, resulta imperativo fortalecer la coordinación interinstitucional entre los diversos niveles de gobierno, modernizar comprehensivamente los sistemas catastrales, e impulsar modelos de desarrollo territorial que armonicen las dinámicas de crecimiento urbano con la protección ambiental y el respeto a los derechos colectivos.



Solo mediante este enfoque multidimensional será posible materializar efectivamente los principios del Sumak Kawsay (Buen Vivir) y garantizar el derecho a un hábitat seguro y digno, en consonancia tanto con los mandatos constitucionales como con los compromisos asumidos en el marco de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Además, la elaboración del PDOT suele implicar la contratación de consultorías que, en muchos casos, no se ajustan a la realidad local ni ofrecen herramientas útiles para la gestión pública, a futuro es recomendable según analizo el ex alcalde de Cotacachi volver a reformar la ley orgánica para que sean ellos quienes este más cercanas a la realidad puedan establecer de mejor manera estos estatutos.

### Referencias bibliográficas

ANITUA, G. I. (2015). La importación de mecanismos consensuales del proceso estadounidense, en las reformas procesales latinoamericanas . Brazil: Brasileira de direito processual penal.

Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0022-A. (15 de Septiembre de 2023). Plan Nacional de Habitat y Vivienda. Obtenido de Registro Oficial N° 397:  
<https://asobanca.org.ec/wp-content/uploads/2023/09/PLAN-NACIONAL-DE-HABITAT-Y-VIVIENDA-2021-2025-2-92.pdf>

Alcaldía de Cuenca. (29 de Agosto de 2018). Ordenanzas y Reglamentos. Obtenido de <https://www.cuenca.gob.ec/content/ordenanza-que-norma-la-regularizaci%C3%B3n-y-adjudicaci%C3%B3n-administrativa-de-los-bienes-mostrencos>

Asamblea Nacional Constituyente. (20 de Octubre de 2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial Nro. 449. Obtenido de Lexis:  
[https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)

Asamblea Nacional del Ecuador. (30 de Junio de 2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS. Obtenido de



<https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Banco Mundial. (2021). Diagnóstico de la Vivienda en Ecuador y Lineamientos para la Política de Vivienda Sostenible del Ecuador a 2036. Resilience & Land. doi:<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099853311222112203/pdf/P1747580642999040bdcc089cec7d00a71.pdf>

CASO No. 282-13-JP, Corte Constitucional del Ecuador (Corte Constitucional del Ecuador 04 de Septiembre de 2019).

Caso Nro. 446-19-EP, Corte Constitucional del Ecuador (Daniela Salazar Marín 31 de enero de 2024).

Centre for latin american and caribbean studies. (2023). 1992 Reforma del artículo 27 de la Constitución mexicana. Obtenido de <https://legalculturessubsoil.ilcs.sas.ac.uk/es/legal-actions/1992-reforma-del-articulo-27-de-la-constitucion-mexicana/>

Clos, J. (2017). Nueva Agenda Urbana. Obtenido de Naciones Unidas: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

Código Orgánico de Organización Territorial Atonomía y Descentralización [COOTAD]. (2019). [COOTAD]. Obtenido de <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [CDESC]. (2017). [CDESC]. Obtenido de Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: [https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.ohchr.org/sites/default/files/2021-12/CG4\\_sp.doc&ved=2ahUKEwj32cukjZKMAxXUSjABHf0vHysQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw0i1w\\_dvAVeB\\_iTzTq5NiSS](https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.ohchr.org/sites/default/files/2021-12/CG4_sp.doc&ved=2ahUKEwj32cukjZKMAxXUSjABHf0vHysQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw0i1w_dvAVeB_iTzTq5NiSS)



Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi [GADMSA Cotacachi]. (24 de Octubre de 2018). De bienes mostrencos. Obtenido de Vlex: <https://vlex.ec/vid/canton-santa-ana-cotacachi-743773009>

Creswell, J. W. (2018). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches. Obtenido de SAGE Publications.:  
[https://www.ucg.ac.me/skladiste/blog\\_609332/objava\\_105202/fajlovi/Creswell.pdf](https://www.ucg.ac.me/skladiste/blog_609332/objava_105202/fajlovi/Creswell.pdf)

El Comercio. (13 de Septiembre de 2021). El rostro de la falta de vivienda, tras los desalojos. El rostro de la falta de vivienda, tras los desalojos, pág. 1. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador/falta-viviendas-desalojos-nueva-esperanza.html>

El derecho a una vivienda adecuada. (2023). Naciones Unidas derechos humanos . Obtenido de [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

Estatuto de la Ciudad de Brasil. (10 de Julio de 2001). Ley Federal N° 10.257/2001. Obtenido de <https://www.hlrn.org/img/documents/el-estatuto-de-la-ciudad%20sp.pdf>

GADMA. (2020). Obtenido de <https://vlex.ec/vid/canton-ambato-regularizacion-bienes-851708975>

Gobierno Autónomo Descentralizado de Cotacachi [GADC]. (08 de Noviembre de 2024). [GADCotacachi]. Obtenido de Cotacachi aprobó su PDOT y PUGS: <https://cotacachi.gob.ec/cotacachi-aprobo-su-pdot-y-pugs/>

Hernández, R. F. (2021). Metodología de la investigación. . Obtenido de McGraw-Hill.: [https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/metodologia-de-la-investigaci%C3%83%C2%B3n\\_sampieri.pdf](https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/metodologia-de-la-investigaci%C3%83%C2%B3n_sampieri.pdf)

La Ordenanza de Bienes Mostrencos [Ordenamiento Territorial Cotacachi]. (2018). Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.



<https://vlex.ec/vid/canton-santa-ana-cotacachi-743773009>. Obtenido de  
<https://drive.google.com/file/d/1H4QA5uiuV2kTasSRKD-dCIVEk1mJ0Gwk/view>

León Paz, J., & Rivera, A. (2020). Ilegalidad de la tenencia y desigualdad en la distribución de la tierra en Ecuador como condiciones de vulnerabilidad. *Geopauta*, 4(1).  
doi:<https://doi.org/10.22481/rg.v4i1.6150>

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo [LOOTUGS]. (30 de Junio de 2016). [LOOTUGS]. Obtenido de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo: <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>

Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social [LOVIS]. (25 de Marzo de 2022). [LOVIS]. Obtenido de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social:  
<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2022/07/Ley-Organica-de-Vivienda-de-Interes-Social-y-Publico-1.pdf>

Objetivo de Desarrollo Sostenible [ODS]. (2022). Objetivos de Desarrollo Sostenible. Obtenido de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>

Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo [ORPD]. (18 de OCTUBRE de 2021). Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo. Obtenido de Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo:  
<https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/news/se-aprobo-el-plan-de-creacion-de-oportunidades-2021-2025-de-ecuador>

ONU Habitat. (2023). El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Obtenido de <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Ordenanza Municipal 008-2021. (08 de Diciembre de 2021). Cantón Riobamba. Obtenido de Que norma el procedimiento para la regularización de bienes mostrencos:  
<https://vlex.ec/vid/008-2021-canton-riobamba-878881777>



Ordenanza Municipal 012-2021. (23 de Noviembre de 2021). Cantón Rumiñahui. Obtenido de Que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico y cultural: <https://vlex.ec/vid/012-2021-canton-ruminahui-878498428>

Organización de las Naciones Unidas Derechos Humanos [OHCHR]. (2024). [OHCHR]. Obtenido de Naciones Unidas Derechos Humanos: <https://www.ohchr.org/es/treaty-bodies/cescr>

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [PIDESC]. (13 de Diciembre de 1991). [PIDESC]. Obtenido de El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1): 13/12/91: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador. (16 de Diciembre de 2023). Obtenido de Secretaría Nacional de Planificación: <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/2024/02/PND2024-2025.pdf>

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantón Santa Ana de Cotacachi [PDOTC]. (21 de Julio de 2023). [PDOTC]. Obtenido de Prefectura de Imbabura: <https://www.imbabura.gob.ec/phocadownloadpap/K-Planes-programas/PDOT/Cantonal/PDOT%20COTACACHI.pdf>

Plan de Uso y Gestión de Suelo [PUGS]. (07 de Septiembre de 2021). [PUGS]. Obtenido de El PUGS: una herramienta muy importante para los GADM: <https://www.sot.gob.ec/2021/09/07/el-pugs-una-herramienta-muy-importante-para-los-gadm/>

Programa Mi Casa Ya. (12 de Julio de 2021). Gobierno de Colombia. Obtenido de <https://mintransporte.gov.co/publicaciones/9950/programa-mi-casa-ya/>

Sampieri, R. C. (2022). Metodología de la investigación. Obtenido de McGraw-Hill.: [https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/metodologia-de-la-investigaci%C3%83%C2%B3n\\_sampieri.pdf](https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/metodologia-de-la-investigaci%C3%83%C2%B3n_sampieri.pdf)



Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo [SENPLADES]. (2021). [SENPLADES].

Obtenido de Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025: Estrategias para la vivienda social en Ecuador.: <https://asobanca.org.ec/wp-content/uploads/2023/09/PLAN-NACIONAL-DE-HABITAT-Y-VIVIENDA-2021-2025-2-92.pdf>

Sentencia 14-14-IN/21, CASO No. 14-14-IN (07 de Julio de 2021).

Sentencia 2-14-EI/21, CASO No. 2-14-EI (27 de Octubre de 2021).

Universidad Nacional del Litoral. (16 de Enero de 2014). El acceso a la vivienda digna: principio rector de las políticas públicas de inclusión social y gestión del suelo. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/6559/655968558001/html/>

Vacacela Márquez, G., & Bell Sancho, D. (2024). Hacia una Agenda Popular para el Derecho a la Vivienda en Ecuador. Friedrich-Ebert-Stiftung. doi:<https://library.fes.de/pdf-files/bueros/quito/21005.pdf>

Vivienda y desarrollo urbano . (12 de Enero de 2021). Programa "casa para todos". Obtenido de <https://viviendaydesarrollourbano.gob.ec/programa-casa-para-todos/>



**Conflicto de intereses:**

Los autores declaran que no existe conflicto de interés posible.

**Financiamiento:**

No existió asistencia financiera de partes externas al presente artículo.

**Agradecimiento:**

N/A

**Nota:**

El artículo no es producto de una publicación anterior.