



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**Análisis de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión
del suelo.**

AUTORA:

Prado Leverone, María Cristina

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de:

**ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA
REPÚBLICA DEL ECUADOR**

TUTORA:

Dra. Mendoza Solórzano, Adriana, PhD.

**Guayaquil, Ecuador
28 de agosto de 2021**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Prado Leverone María Cristina**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

TUTORA

f. ADRIANA LIDIA MENDOZA SOLÓRZANO Firmado digitalmente por ADRIANA LIDIA MENDOZA SOLÓRZANO Fecha: 2021.09.06 08:49:49 -05'00'

Dra. Mendoza Solórzano Adriana, PhD

f. _____
Dra. Mendoza Solórzano Adriana, PhD

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____
Ab. Lynch Fernández María Isabel, Mgs.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, PRADO LEVERONE MARÍA CRISTINA

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **Análisis de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo**, previo a la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2021

LA AUTORA

MARIA
CRISTINA
PRADO
LEVERONE

Firmado
digitalmente por
MARIA CRISTINA
PRADO LEVERONE

f. _____
PRADO LEVERONE MARÍA CRISTINA



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Yo, PRADO LEVERONE MARÍA CRISTINA

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Análisis de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2021

LA AUTORA:

MARIA	Firmado
CRISTINA	digitalmente por
PRADO	MARIA CRISTINA
f. LEVERONE	PRADO LEVERONE

f. _____
Prado Leverone María Cristina



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____
AB. LYNCH FERNÁNDEZ MARIA ISABEL, MGS.
DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____
AB. TOSCANINI SEQUEIRA PAOLA, MGS.
COORDINADORA DE LA CARRERA

f. _____
AB. RAMÍREZ VERA MARÍA PAULA, MGS
OPONENTE

REPORTE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface with the following details:

- Documento:** Trabajo de titulación V12 s010 contenido.docx (D111834726)
- Presentado:** 2021-09-30 08:40 (-05:00)
- Presentado por:** ADRIANA MENDOZA (adriana.mendozas@ug.edu.ec)
- Recibido:** paola.toscanini.ucsg@analisys.urkund.com
- 4%** de estas 16 páginas, se componen de texto presente en 2 fuentes.
- Lista de fuentes:** A list of 7 sources including 'CulturaAmbiental_Tema_2.docx', 'Apuntes módulo 1.docx', and 'http://sodu.org/wo-content/uploads/2019/10/PDQT-INCLUSION-PUGS-Propuesta.pdf'.
- Fuentes no usadas:** A section for sources not used.
- Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo:** The main document content is visible, including a citation and conclusions.
- Fuente externa:** http://foiex.fao.org/docs/pdf/ecu197123.pdf

TUTORA

f. ADRIANA LIDIA MENDOZA SOLÓRZANO
Firmado digitalmente por ADRIANA LIDIA MENDOZA SOLÓRZANO
Fecha: 2021.09.06 08:49:49 -05'00'

Dra. Mendoza Solórzano Adriana, PhD

AUTORA

f. MARIA CRISTINA PRADO LEVERONE
Firmado digitalmente por MARIA CRISTINA PRADO LEVERONE

f. Prado Leverone María Cristina

AGRADECIMIENTO

¡No hay palabras que logren expresar el inmenso agradecimiento,
a todos los actores de este proceso formativo...

GRACIAS!

DEDICATORIA

A Dios, dador de vida y juez supremo.

A mis padres, transmisores de sólidos valores.

A mis hermanos, fuente inagotable de motivación.

A mis niñas, sujetos de derechos y herederas de un mundo mejor.

INDICE GENERAL

INDICE GENERAL.....	IX
RESUMEN.....	X
ABSTRACT.....	XI
INTRODUCCIÓN	2
CAPÍTULO I.....	5
ANTECEDENTES Y DEFINICIONES	5
CAPÍTULO II.....	10
PROBLEMÁTICA JURÍDICA.....	10
CAPÍTULO III.....	14
TÉCNICAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN	14
CONCLUSIONES	22
RECOMENDACIONES.....	25
REFERENCIAS.....	29

RESUMEN

En el presente trabajo se incluye un “análisis de la distribución de cargas y beneficios en la gestión del suelo”, incorporando el “principio de equidad” y con la finalidad de adoptarlo como uno de los “instrumentos de la planificación urbanística”, conforme lo estipula la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo” (2016) y su “reglamento” (2019), pero su aplicación es incipiente en nuestro medio debido a la falta de “normas procedimentales” expedidas por los “Gobiernos Autónomos Descentralizados” del nivel municipal que tienen la “competencia exclusiva de regular y controlar la ocupación y el uso del suelo” en su clasificación urbano y rural; para ello es preciso estudiar la normativa extranjera y analizar su importación y adaptación a las ordenanzas que deben expedirse para su observancia en el cumplimiento de los “Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, en adelante “PDOT” y “Planes de Uso y Gestión de Suelo”, en adelante “PUGS”, poniendo fin al libre arbitrio que prima en el “proceso de aprobación” de proyectos habitacionales ubicados especialmente en “suelo urbano no consolidado”, con el ánimo de que el proceso normado incorpore “espacios verdes, equipamientos y edificaciones urbanas” en “beneficio de la comunidad”, en correspondencia con el otorgamiento de la “facultad constructiva” que nace del “planeamiento urbanístico”, a favor del “promotor inmobiliario”; persiguiendo como fin, la incorporación del concepto de ciudades consolidadas y resilientes, donde sus gobiernos cantonales sean capaces de atender de forma eficiente la demanda de servicios municipales en sus jurisdicciones y que de forma ordenada coadyuven al desarrollo local.

Palabras Claves: ordenamiento territorial / gestión del suelo / actuación urbanística / equidistribución / cargas y beneficios / aprovechamiento urbano

ABSTRACT

This work includes an "analysis of the distribution of burdens and benefits in land management", incorporating the "principle of equity" and adopting it as one of the "instruments of urban planning", which has been regulated in the "Law Organic of Land Use and Management of Land "(2016) and its "regulation "(2019), but its application is incipient in our environment due to the lack of "procedural norms "issued by the "Decentralized Autonomous Governments "of the municipal level that they have the "exclusive competence to regulate and control the occupation and use of the land" in their urban and rural classification; For this, it is necessary to study foreign regulations and analyze their importation and adaptation to the ordinances that must be issued for their observance in compliance with the "Development Plans and Territorial Organization", hereinafter "PDOT" and "Plans for the Use and Management of Land ", hereinafter "PUGS ", putting an end to the free will that prevails in the "approval process "of housing projects located especially on "unconsolidated urban land ", with the aim that the regulated process incorporates "green spaces, facilities and urban buildings "for the "benefit of the community ", in correspondence with the granting of the "constructive power "that arises from the "urban planning ", in favor of the "real estate developer "; pursuing as a goal, the incorporation of the concept of consolidated and resilient cities, where their cantonal governments are able to efficiently meet the demand for municipal services in their jurisdictions and that contribute to local development in an orderly manner.

Keywords: land use planning / land management / urban action / equidistribution / charges and benefits / urban use

INTRODUCCIÓN

El Ecuador busca desarrollar la legislación municipal y con ella, el ordenamiento territorial desde la publicación de la Carta Magna (2008, pág. 124), que en su Art. 239, haciendo referencia al régimen de “gobiernos autónomos descentralizados”, establece: “El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.” y a través de este sistema de competencias, en el Art. 241 (2008, pág. 124), “(...) garantizará el ordenamiento territorial será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”; lo que exige el fortalecimiento de los procesos obligatorios de “planificación en el territorio”, coadyuvando de esta manera al desarrollo del país. Para ello, expide el “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, conocido como COOTAD (2010), el “Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas”, en adelante COPFP, (2010) y la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de suelo”, en adelante “LOOTUGS” (2016), con el objetivo de regular las competencias otorgadas en lo referente a la “gestión del suelo”.

Para materializar la “planificación en territorio” los “GAD” tienen la obligatoriedad de elaborar, actualizar e implementar sus “PDOT”, que partiendo del levantamiento de los problemas y potencialidades del territorio en un diagnóstico, permita elaborar una propuesta que sea viabilizada a través de un “modelo de gestión”; sin embargo, por la magnitud de este plan, se prevé la necesidad de ser fortalecido con normativa local que regule su ejecución, creación,

modificación o supresión de actos administrativos en materia de ordenamiento territorial. La emisión de ordenanzas constituye una competencia exclusiva de los “GAD” del nivel cantonal, conforme lo establece el Art. 264 de la “Constitución de la República del Ecuador”, y además, lo reconoce en el Art. 425, que refiere al orden jerárquico de aplicación de normas.

Una vez publicada la “LOOTUGS” (2016, pág. 16), en el Art. 27, se exige: “(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”; en el Art. 28 (pág. 16), se establece el contenido: “Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal (...), asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo” y en el Art. 29 (pág. 16), de manera complementaria: “Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...) deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos”. Es en la “fase de elaboración” del “PUGS”, donde los “GAD” se encuentran con el grave problema de la falta de ordenanzas referentes al ordenamiento territorial que permitan la aplicabilidad del mencionado plan y es por ello que el presente trabajo es una investigación de la “distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo”, que a través de la revisión y estudio de la “legislación comparada”, permita el direccionamiento en la “elaboración del proyecto de ordenanza” que regule y defina claramente los deberes y obligaciones

de las partes, tanto del “promotor inmobiliario” como gestor de la “unidad de actuación urbanística” y del “GAD” municipal, como facultativo de derechos; todo esto, con la finalidad de mitigar la discrecionalidad que opera en este tipo de negociaciones y la falta de cumplimiento de lo determinado en la norma nacional vigente.

CAPÍTULO I.

ANTECEDENTES Y DEFINICIONES

Los “GAD” del país enfrentan una nueva problemática, actualmente se encuentran en la actualización de los “PDOT”, conforme lo manda la “Disposición Transitoria Quinta” de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo” (2016, pág. 43), que establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19 (...)”; disposición que fue reformada a través de la “Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas”, el 24 de julio del 2020; evidenciando la importancia y prioridad que tiene el “ordenamiento territorial” en el trazado de “ciudades y comunidades sostenibles” hacia la consecución de los “Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030” diseñada por ONU.

Es así que, la disposición antes mencionada converge hacia la “planificación del desarrollo” y resalta la importancia del “ordenamiento territorial” en el entorno de la “emergencia sanitaria COVID-19” y lo focaliza como uno de los ejes para el desarrollo local; en correspondencia con lo definido en el Art. 9 del “COPFP” (2010, pág. 7), que estipula: “(...) se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial (...)” y en el Art. 12 (2010, pág. 8), “Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito

del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”. En este punto, como parte del proceso de desarrollo, conviene la elaboración de instrumentos de planificación que recojan las necesidades y potencialidades del territorio y que las propuestas contenidas en ellos, producto de un proceso articulado entre los diferentes “niveles de gobierno” y que concentra los requerimientos de los diferentes “sectores de la sociedad”, converjan hacia los macro objetivos del plan nacional de desarrollo.

Conforme lo manifestado en líneas precedentes, la planificación es un proceso que se enriquece en los diferentes “niveles de gobierno”, ya que recoge las “necesidades de la población” desde las parroquias, pasando por cantones y provincias, hasta alcanzar la definición y cumplimiento de metas nacionales y para ello es necesaria la “elaboración de planes especializados” que permitan “aprovechar las potencialidades, capacidades instaladas y especialidad del suelo para el desarrollo local de los pueblos”.

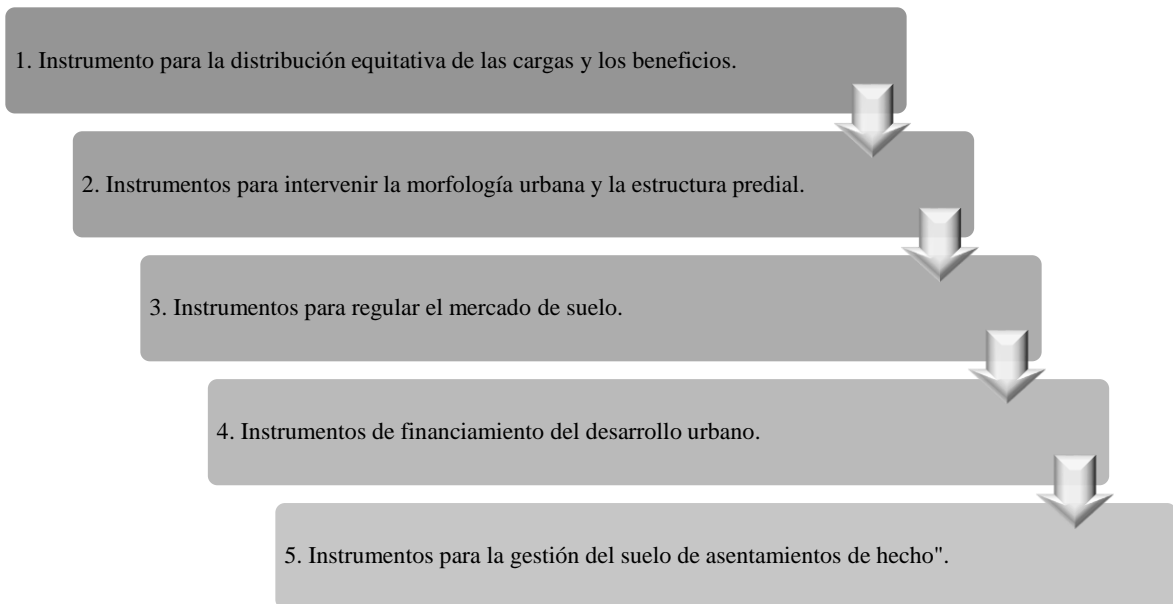
Estas disposiciones normativas imponen a los “Gobiernos Autónomos Descentralizados” del nivel cantonal la obligatoriedad de diseñar e institucionalizar herramientas que permitan identificar los problemas urbanísticos del territorio, formular una propuesta que incluya la “vocación del cantón”, el “aprovechamiento de su patrimonio natural y cultural”, “factores productivos”, “infraestructura” y “elementos de soporte” que permitan el “desarrollo de los asentamiento humanos”; teniendo en cuenta las fortalezas institucionales de cada municipalidad, a través del proceso de actualización del “PDOT” y elaboración del “PUGS”.

Para el diseño y elaboración de los planes antes mencionados, es necesario conocer cómo

se define la “gestión del suelo”, desde el ámbito jurídico y es así que la “LOOTUGS” (2016, pág. 19), en el Art. 44 señala: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”; esta definición incorpora principios ambientales transversales como la “gestión sostenible de los recursos”, que exige garantizar recursos para las “generaciones venideras”, mediante una “distribución justa y equitativa” y el “consumo sustentable”.

En la misma ley (2016) se indican los instrumentos, mecanismos y herramientas necesarias para el desarrollo de los “PUGS”, como norma especializada para la administración del suelo desde el nivel cantonal de gobierno que regulará la actuación urbanística apuntalando el desarrollo del territorio; como lo define el Art. 47, (2016): “(...) son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

Ilustración 1. “Instrumentos de gestión del suelo”



Fuente: “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo” (pág. 20)
Elaborado por: Ma. Cristina Prado Leverone

Este conjunto de instrumentos es denominado por los profesionales afines al ordenamiento territorial como “Código urbano” o “Código de planeamiento urbano”, y como lo indica (Barenboim, 2019, pág. 13) “busca una ciudad más equilibrada ediliciamente, cuidando el patrimonio histórico, reurbanizando áreas informales lo que genera una mayor integración social, promoviendo una ciudad más sustentable, y adaptándose a la realidad actual”; este grupo de disposiciones normativas y técnicas tiene como finalidad la regularización de la ocupación del suelo, en su clasificación tanto urbano como rural, e incorpora los derechos y obligaciones que ésta genera, razón por la cual, es de aplicación obligatoria y general y busca crear un entorno armonioso y adecuado para la convivencia social; a criterio de la misma autora, para ello es necesario reglamentar “el crecimiento y la transformación de cada sector de la ciudad, en cuanto al uso y división de la tierra, el área edificable, el destino y las alturas de la edificación, las áreas o edificios de valor patrimonial, aplicándose tanto a las propiedades privadas como públicas”.

La “Constitución de la República del Ecuador” (2008, pág. 161), en su Art. 321, dicta: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”; y en correspondencia la “LOOTUGS” (2016, pág. 10), en el Art. 7, establece las implicaciones inherentes a la “función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana”, señalando: “(...) 1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes. (...) 3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general (...)”; de esta manera busca garantizar la correspondencia entre la “distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo” con la “función social de la propiedad”; y concierne a los “GAD”, generar las herramientas de “planificación territorial” que garanticen el principio de equidad y garanticen el cumplimiento de esta función.

CAPÍTULO II.

PROBLEMÁTICA JURÍDICA

En el capítulo anterior se refirió a la normativa nacional en correspondencia al tema planteado, sin embargo, se identifica la falta de normas procesales locales, es decir, aquellas que incorporen las características propias de cada territorio, así como los procedimientos del mercado inmobiliario local y viabilicen su aplicación. El Art. 29 del “Código Orgánico de la Función Judicial”, (2009), en cuanto a la “interpretación de normas procesales”, establece: “ (...) Cualquier vacío en las disposiciones de las leyes procesales, se llenará con las normas que regulen casos análogos, y a falta de éstas, con los principios constitucionales y generales del derecho procesal”; es decir, se abre una puerta al “libre albedrío en la administración del suelo”, debiendo las autoridades municipales buscar y aplicar herramientas que diluciden los “temas urbanísticos” y promuevan la “garantía de los principios consagrados en la Carta Magna”.

La falta de normas urbanísticas, motiva la creación de ordenanzas que regulen y orienten el crecimiento ordenado de la ciudad y que a su vez incorporen el “principio de equidad” con el propósito de obtener la “armonización de los intereses individuales” hacia el bien común, buscando su duración en el tiempo, es decir, estas ordenanzas que se generan para una fracción específica de territorio deben ser los instrumentos que soporten y fortalezcan la visión de desarrollo cantonal planteada en el “PDOT”, independientemente de la tendencia política del ejecutivo de turno, ya que la declaración de esta visión debe responder a un proceso de “planificación participativa” donde convergen representantes de la sociedad, garantizando así la legitimidad del instrumento.

Además, esta falta de normativa procesal en temas urbanísticos, como lo expresa (Segura Sanz, 1999) se convierte en “inseguridad urbanística”, expresada en la dificultad de “acceso a bienes sociales” como la educación, la salud u otras dotaciones públicas; así como la “desintegración urbana”, que se basa en la desatención de zonas apartadas de las centralidades , que diluye el tejido social y dificulta el control y la “segregación espacial”; que deja de manifiesto que la promulgación de normas de ordenamiento territorial exigen ser reforzadas con estrategias de fortalecimiento del tejido social, teniendo como fin último el desarrollo local.

Este tipo de normativa local tiene como finalidad, ordenar y regular la expansión de la ciudad, es decir, mediante la generación de “normas de uso del suelo” y la determinación de “límites urbanos” se busca evitar los asentamientos informales en tierras de propiedad privada, normalmente en periferias alejadas de servicios básicos y sistemas integrados de soporte, erradicar el tráfico de tierras, evitar la especulación en la valorización del suelo y la expansión desordenada que posteriormente se transforma en obligaciones para los “GAD” en cuanto a la “prestación de servicios municipales”, sobrepasando las capacidades institucionales, por lo que se hace necesario la “elaboración de ordenanzas en temas de regulación del suelo”, deben contemplar el “diseño de planes parciales”, donde se disponga de manera técnica las “unidades de actuación urbanística” así como, su uso o función, esto es, áreas verdes o recreativas, locales comerciales, cajeros automáticos, equipamientos sociales, entre otros.

La “Ley de Desarrollo Territorial de Colombia”, conocida como “Ley 388 de 1997”, (Congreso de Colombia, 1997), en su Art. 19, define los “planes parciales” como: “(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes

de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales (...); es decir, los “planes parciales” son instrumentos suplementarios que promueven la aplicación de lo establecido en el “PUGS” y de esta manera permiten aterrizar la norma en la localidad, especializarla a fragmentos de territorio conforme su clasificación, características y vocación.

En Ecuador, el “Reglamento a la LOOTUGS” (2019, pág. 14), en su Art. 31, determina la “estructura de los planes parciales”, cuando determina: “(...) Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan (...)”. La incorporación en la “LOOTUGS” y su reglamento, del concepto de “planes parciales”, como aquel que abarca al de urbanizaciones, permite a los “GAD”, mitigar la discrecionalidad en las decisiones de ciertos funcionarios referente a la “gestión del suelo”, particularmente en la aprobación de subdivisiones de terrenos en contra del mandato legal, el cálculo y cobro de tasas de manera indebida, la autorización de edificaciones en áreas protegidas o destinadas a fines ambientales, recreativos, infraestructura social o administrativa, la habitabilidad en zonas de riesgo, entre otros; obstante, los “planes parciales” permiten “construir ciudad”, esto es, planificar el desarrollo local, partiendo de proyecciones claras de distribución del territorio, establecimiento del límite urbano,

zonificación, identificación de áreas de expansión urbana, clasificación del suelo, y definición del uso del suelo; constituyendo el punto inicial para que garantizando el principio de equidad, se realice una “distribución de cargas y beneficios” que impulse el crecimiento ordenado y sostenible de las ciudades.

CAPÍTULO III.

TÉCNICAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Para alcanzar los “objetivos urbanísticos” es primordial la generación de “normativa local”, es decir que, desde la adaptación a cada territorio cantonal, se establezcan normas para la “administración del suelo urbano, de expansión y rural”; y en el Art. 45, de la “LOOTUGS” (2016, pág. 19) se definen las “cargas y los beneficios en relación a la gestión del suelo”:

“**Cargas.** Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.”,

adicionalmente el reglamento a esta ley, (2019, pág. 17) en el Art. 38, indica: “Determinación de las cargas.- En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables” y el Art. 46 de la ley (2016, pág. 19) manifiesta: “Se consideran **beneficios** las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios” y de manera adicional el reglamento (2019, pág. 17), en su Art. 37, señala:

“Determinación de los beneficios.-Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán

ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos”.

Es en el mismo marco normativo (2016, págs. 19-20), Art. 47, se definen los instrumentos de “gestión del suelo” como las “(...) herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (...)”; de esta manera se ratifica lo expresado en líneas anteriores, que una vez definidos los lineamientos de la “planificación urbanística” en el “PUGS” y los “objetivos de desarrollo del territorio”, en el “PDOT”, corresponde generar los instrumentos que regulen la administración del suelo, y por ser el ordenamiento territorial una materia en proceso de desarrollo en nuestro país, conviene analizar modelos de aplicación de otros países y adaptarlos a las condiciones del suelo en cada cantón, creando de esta manera normas especializadas que incorporen una distribución equitativa de beneficios para las comunidades circunvecinas a las unidades urbanísticas, en correspondencia con las cargas asumidas por los involucrados, teniendo como ente regulador al “GAD” cantonal, en función de su competencia de gestionar el suelo; así describe la “LOOTUGS” (2016, pág. 20), en su Art. 48, “Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística”.

Además, la “LOOTUGS” (2016, pág. 20), ya indica cuales son las áreas de aplicación del “PUGS” y de manera general establece las características necesarias para promover el uso adecuado del suelo, es así que las denomina “Unidades de actuación urbanística” y en el Art. 49, las define como “Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios (...)”.

La ley vigente en materia de ordenamiento territorial (2016), en el Art. 50, expresa:

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico (...). 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. (págs. 20-21)

Las obligaciones (cargas), a su vez implican derechos de los “propietarios del suelo de una unidad de actuación urbanística”, como lo enuncia el Art. 51 de la “LOOTUGS” (2016, pág. 21): “(...) 1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado. 2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística”.

Es importante conocer los fines que persigue la “distribución de cargas y beneficios en la gestión del suelo”, contemplado en el Art. 35 del “Reglamento a la LOOTUGS” (2019, págs. 16-17), que dicta:

La distribución o reparto de las cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines: a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio. b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto. c) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

Al referenciar la “legislación comparada”, la “Ley Española sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana”, en su Art. 84, (Consejo de Estado, 1976, págs. 25-26) establece:

Tres. Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán: a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios. b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca. c) Costear la urbanización. d) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca y en el plazo que el mismo señale.

Por su parte la Ley de Suelo y Valoraciones, (Jefatura del Estado, 1998), en su Art. 18, define los “Deberes de los propietarios de suelo urbanizable”:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas....
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales....
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación....
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente....
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento....
6. Costear o ejecutar la urbanización del sector....
7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento. (pág. 4)

Es trascendental asimilar los procedimientos para llevar a cabo la “equidistribución de cargas y beneficios en la gestión del suelo”, lo que incluye el estudio de normas procesales e instrumentos con carácter normativo local que se desprenden de la legislación extranjera y

analizar su adaptación y aplicación a territorios comparables; que tienen como requisito previo la “clasificación del suelo”, distinguiendo el “suelo urbano y suelo rural” (2016, pág. 13), a través de delimitaciones claras y precisas que faciliten la “planificación urbanística” y permitan su intervención en los polígonos identificados en el “PUGS”, mediante “planes parciales”. La incorporación de la “distribución equitativa de cargas y beneficios”, en los “países de la región” tienen origen en el “Derecho urbanístico español”, enfocando su aplicación en el “suelo de expansión urbana o suelo urbano no consolidado”.

El beneficio principal de la “planeación urbanística”, es el aprovechamiento urbanístico que ésta genera, y que se traduce en el derecho para la edificación en condiciones óptimas y reguladas que permita un retorno a la inversión capaz de sustentar este tipo de proyectos; sumado a la asesoría técnica y legal; así como el acompañamiento a través de los “GAD” hasta la implementación de los “planes parciales”, que permitan incorporar el concepto “construir ciudad”, destinando parte del suelo para equipamiento urbano y servicios públicos, de tal manera que los ciudadanos no deban incurrir en grandes desplazamientos hacia las centralidades en busca de infraestructura de comercio y servicios, generando problemas en el tráfico vehicular y sobredemanda en el transporte público. Además, esta planificación especializada busca equilibrar la demanda de servicios municipales en contraposición con la capacidad instalada para su provisión.

Según lo manifiesta (García Gómez de Mercado, 2005, págs. 143-144), “El aprovechamiento urbanístico es el rendimiento del suelo en función del uso y tipología edificatoria que permite el planeamiento (...)” y en otra de sus afirmaciones señala: “(...) el aprovechamiento urbanístico es un concepto sinónimo al de edificabilidad, esto es, los metros

cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, magnitud que se expresa en m²/m² (p. ej. 0,97 m²/m² supone que se pueden construir 0,97 m² por cada m² de superficie (...)).

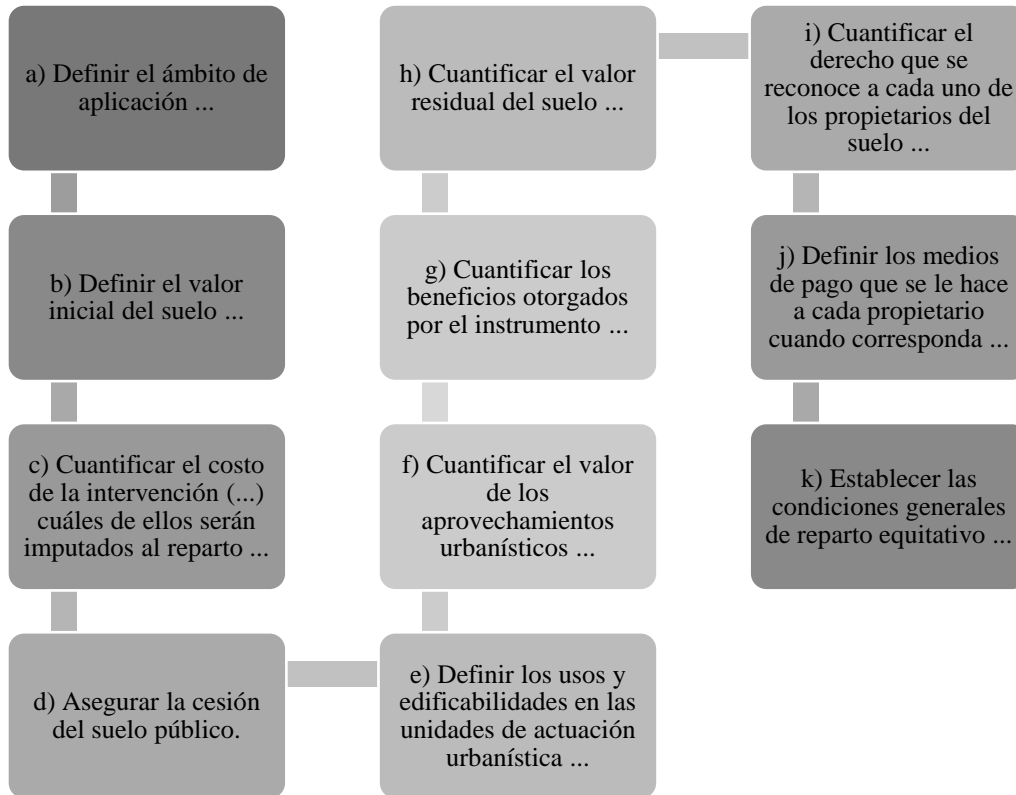
Las cargas tienen como mecanismo de aplicación la “cesión gratuita” a favor de la Municipalidad, es decir, reservan el suelo para fines comunitarios, como son el trazado de calles y avenidas, la dotación de servicios públicos, la implementación de infraestructura verde y la construcción de edificios con fines culturales, entre otros; además, se consideran cargas urbanísticas el pago de la plusvalía a la municipalidad. Cabe señalar que las áreas comunitarias privadas no constituyen parte de las cargas, ya que la esencia de las cargas es favorecer a la ciudadanía en general, y son exclusivas del concepto de lo público. (Alcaldía de Medellín, 2013, págs. 1515-1516)

En concordancia con lo expuesto por (Pinto Carrillo, 2005, pág. 103) sobre la aplicabilidad de las directrices para la “distribución de cargas y beneficios”, en “materia de ordenamiento territorial en Colombia”; también en nuestro país se busca garantizar modelos sustentables y equilibrados de “planificación territorial” que consoliden las demandas ciudadanas y las convierta en infraestructura de uso común, y para afianzar este proceso es necesario romper con ideologías muy arraigadas como aquella que postula que la creación de ciudad es una competencia eminentemente pública y la construcción de soluciones habitacionales es un tema solo privado.

En el Art. 39 del “Reglamento a la LOOTUGS” (2019, pág. 17), se establecen los “requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales” señalando: “(...) los gobiernos autónomos descentralizados municipales o

metropolitanos podrán utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberán observar los siguientes elementos mínimos”:

Ilustración 2. “Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales”



Fuente: “Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo” (2019, pág. 17)
Elaborado por: Ma. Cristina Prado Leverone

CONCLUSIONES

El “planeamiento urbano” incorpora el principio de “equidistribución”, limita la “discrecionalidad y arbitrariedad” en la “gestión y uso del suelo” y tiene como base el uso de un “método matemático” que permita establecer la correspondencia entre “cargas y beneficios” aplicables a una “fracción territorial” con fines de urbanización, denominada “unidad de actuación urbanística”.

Las “unidades de actuación urbanística” están incluidas en los “planes parciales” y son las herramientas que coadyuvan a la implementación los “PUGS”, su implantación se realiza principalmente en “suelo de expansión urbana”, a través de “proyectos inmobiliarios” u otras “actuaciones especiales”.

Con los “planes parciales” se busca identificar un área, dentro de un “polígono de intervención territorial “que previamente ha sido definido en el “PUGS” e impulsar su “aprovechamiento urbanístico”, esto es, crear una distribución que sea funcional para el usuario, en su componente habitacional y a la vez que resulte atractiva al inversionista ya que incorpora sistemas de soporte, acceso a servicios básicos, cercanía a equipamientos tanto públicos como privados, accesos que permitan la integración de calles, avenidas y ejes viales, como propuesta de desarrollo vial y no como simples arterias que convergen a las vías existentes colapsándolas y generando nuevos problemas de movilidad; para ello, es necesario aunar esfuerzos y desarrollar capacidades estratégicas y técnicas que permitan visionar el territorio a largo plazo desde la

óptica de los “GAD” y de los promotores inmobiliarios, que con sus profesionales deberán contribuir en el diseño de estos.

La aplicación de “cargas y beneficios en la gestión del suelo”, al amparo del principio de equidad, exige el desarrollo de modelos de gestión que transformen el territorio en un atractivo para la inversión haciendo prevalecer los derechos derivados de la planificación, especialmente el suelo urbano no consolidado, ya que consiste en la intervención de un área determinada, sobre la que se calcula el aprovechamiento medio, de donde se derivan las cargas y sus correspondientes beneficios.

Las “normas urbanísticas” otorgan derechos e imponen obligaciones a los propietarios de terrenos y a sus desarrolladores, como base para la regularización de la ocupación del suelo tanto urbano como rural y que, impregnadas de obligatoriedad, buscan crear un entorno armonioso y adecuado para la “convivencia social”.

La ley ecuatoriana determina como cargas la “cesión obligatoria y gratuita” de una porción de suelo, establecida entre el “15 y 35 % del área útil urbanizable” que será destinada para viabilizar “proyectos de construcción de equipamientos públicos, vías y zonas verdes”; mientras que los beneficios para los promotores urbanos se materializan en tarifas, “descuentos del impuesto predial, participación en plusvalía, o cualquier otro medio” que garantice un equilibrio en su distribución.

Finalmente, un macro beneficio constituye la consolidación de ciudades ordenadas y seguras, con poblaciones resilientes ante los riesgos, con amplia cobertura de servicios básicos, con

sistemas viales integrales y con “GAD” competentes para gestionar soluciones oportunas ante las exigencias de la población, en el límite de su “capacidad instalada”, a través de la “optimización de recursos”; constituyéndose en los pilares para el “desarrollo local”.

RECOMENDACIONES

Para regular e instituir el “mecanismo de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo” conviene a los 221 (doscientos veintiún) “GAD” del nivel municipal fortalecer sus “PDOT” y sus “PUGS” con normativas locales que recojan las necesidades y potencialidades del territorio

Acogiendo lo que establece el “COOTAD”, las “cargas en la gestión del suelo” vistas desde la figura del “promotor inmobiliario”, consisten en la “cesión obligatoria y gratuita” de un porcentaje del “área útil urbanizable” que “oscila entre el 15% y 35%” con el propósito de promover la “consolidación de áreas verdes y equipamiento comunitario”. Con esto es necesario aclarar, que la ley no busca favorecer el uso y construcción de espacios verdes dentro de los cerramientos de las urbanizaciones, sino espacios en beneficio de la comunidad, que siempre tendrá un uso constante para áreas verdes, ya que la ley contempla que independientemente del porcentaje a aplicarse, al menos la mitad, será destinado exclusivamente a este fin. Además, la ley contempla una segunda opción para superficies inferiores a 3.000 metros cuadrados, que consiste en la compensación en dinero según el “avalúo catastral”; en este caso, muy probablemente el legislador plasmó en la ley esta opción al concebir que un espacio de hasta 450 metros cuadrados, resultantes de aplicar el 15% a una superficie de 3.000 metros cuadrados, resultaba muy limitada para destinarla a proyectos municipales de “infraestructura verde”, y más bien lo concibió como una “prestación en dinero” que podría ser gestionada a través de una “cuenta única”, cuyos recursos serían reservados para el “financiamiento de sistemas públicos de soporte” y de proyectos con este mismo fin.

Con el objetivo de reducir la discrecionalidad de la Administración en la aplicación de “cargas y beneficios en la gestión del suelo” y presentar a los impulsores del desarrollo urbanístico normas claras que generen confianza en el sistema y los convierta en actores clave del ordenamiento y construcción de las ciudades, se propone definir porcentajes de área útil urbanizable para la cesión a los “GAD”, en correspondencia con la superficie total del proyecto urbanístico, como se indica en la siguiente tabla:

Tabla 1. Propuesta de “distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo”

Superficie total del proyecto urbanístico	% de “área útil urbanizable” que será cedida gratuita y obligatoriamente al GAD	Opción de “compensación en dinero según el avalúo catastral”
< 3.000 m ²	15%	Si
De 3.001 a 4.500 m ²	20%	No
De 4.501 a 6.000 m ²	25%	No
De 6.001 a 7.500 m ²	30%	No
>7.501 m ²	35%	No

Elaborado por: Ma. Cristina Prado Leverone

El desafío para los “GAD” consiste en definir y plasmar una visión de transformar el espacio urbano y para ello es necesario fortalecer la “planificación urbanística” con instrumentos técnicos y normativos que permitan regular y controlar este proceso transformador y al mismo tiempo buscar la integración de espacios públicos y privados con fines de vivienda, generando sistemas urbanos sostenibles, capaces de ofrecer cercanía entre los equipamientos y los usuarios, evitando desplazamientos innecesarios, que por lo general se evidencia en tráfico vehicular para alcanzar las centralidades que gozan de ellos.

Este reto exige un gran esfuerzo para los “GAD”, ya que se ven obligados a buscar profesionales urbanistas que sean el apoyo técnico para delinear estos instrumentos; perfiles que realmente son escasos en el mercado laboral nacional y mucho más a nivel local, y para acceder

a ellos es necesario destinar una parte de sus restringidos presupuestos a la contratación de consultorías que hacen la entrega de productos estipulados en el contrato, pero por ser profesionales foráneos no son capaces de conocer e incorporar el máximo de las características del territorio y una vez que se cierra el “proceso contractual” no es exigible la modificación o incorporación de nuevos elementos; constituyendo un verdadero problema, ya que llegan a contar con herramientas incompletas y desactualizadas que no contribuyen al apalancamiento de la visión transformadora.

El diseño de propuestas de ordenanzas y el acompañamiento en el “proceso de aprobación” por parte de las instancias correspondientes es fundamental, como exigencia para viabilizar la implementación del “PDOT” y el “PUGS”, convirtiéndose en la normativa que permita aunar esfuerzos hacia la visión, que incluye ordenar las ciudades y de esta manera contribuir al “desarrollo local”. Entre estos esfuerzos corresponde al “GAD” delinear “planes parciales”, esto es, seleccionar con criterio profesional áreas de la ciudad para su intervención, principalmente en zonas no urbanizadas; las mismas que incorporan viviendas, redes de servicios públicos, vías y por supuesto, zonas verdes, distribuidas de manera atractiva, que promueva la inversión, donde el promotor sea capaz de visionar los “beneficios de la planificación urbanística” y esté dispuesto a aceptar las cargas bajo el principio de equidad, contribuyendo al “desarrollo urbano” de las ciudades ecuatorianas.

Además, corresponde a los “GAD” impulsar un “régimen transitorio”, una vez sentada en el “Registro Oficial” de la “ordenanza de aprobación” del “PDOT” y “PUGS”, les permita regular los derechos cedidos a través de permisos de construcción y la aprobación de

urbanizaciones que aún no hayan iniciado el proceso constructivo, emitidos con anterioridad; y, que con la vigencia de la nueva normativa exigen ser examinados.

Los “GAD” deben impulsar “campañas de concientización” para difundir la importancia y oportunidad que constituyen las herramientas de “planificación territorial” y los “beneficios en la gestión del suelo”; así como, las obligaciones que éstas generan; ya que, estos beneficios se materializan en mayores aprovechamientos de los proyectos urbanísticos y en derechos individuales o colectivos a través del traspaso de atribuciones legalmente establecidas producto de esta “planificación urbanística” previamente concebida, que busca como fin último, el bien común, no solo de los usuarios directos de unidad habitacional, sino que abarca a las comunidades circunvecinas de las unidades urbanísticas. A esto se agrega la “seguridad urbanística”, ya que, al estar garantizado por el “GAD”, a través de una ordenanza de aprobación que contemple las condiciones generales para un “reparto equitativo” entre las “cargas y los beneficios”, se generan garantías para los clientes potenciales y usuarios de las viviendas, incrementando el retorno a la inversión y el margen de utilidad del proyecto.

REFERENCIAS

- Alcaldía de Medellín. (febrero de 2013). *Sistema para el Reparto de Cargas y Beneficios*. Obtenido de Wordpress.com:
https://ordenamientoterritorialcolmayor.files.wordpress.com/2013/02/sistemarepartocargas_ybeneficios.pdf
- Asamblea Constituyente. (20 de octubre de 2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de LEXIS S.A.:
http://www.silec.com.ec/Webtools/LexisFinder/DocumentVisualizer/DocumentVisualizer.aspx?id=PUBLICO-CONSTITUCION_DE_LA_REPUBLICA_DEL_ECUADOR&query=constitucion#I_DXDataRow0
- Asamblea Nacional. (09 de marzo de 2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Obtenido de LEXIS S.A.:
https://loyal.finder.lexis.com.ec/WebTools/LexisFinder/DocumentVisualizer/DocumentVisualizer.aspx?id=CIVIL-CODIGO_ORGANICO_DE_LA_FUNCION_JUDICIAL&query=funcion%20judicial#I_DXDataRow1
- Asamblea Nacional. (19 de octubre de 2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Obtenido de LEXIS S.A.:
https://loyal.finder.lexis.com.ec/WebTools/LexisFinder/DocumentVisualizer/DocumentVisualizer.aspx?id=DESCENTR-CODIGO_ORGANICO_DE_ORGANIZACION_TERRITORIAL_COOTAD&query=cootad
- Asamblea Nacional. (22 de octubre de 2010). *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*. Obtenido de LEXIS S.A.:
https://loyal.finder.lexis.com.ec/WebTools/LexisFinder/DocumentVisualizer/DocumentVisualizer.aspx?id=PUBLICO-CODIGO_ORGANICO_DE_PLANIFICACION_Y_FINANZAS_PUBLICAS_COPFP&query=planificaci%C3%B3n%20y%20finanzas#I_DXDataRow1
- Asamblea Nacional. (05 de julio de 2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo*. Obtenido de LEXIS S.A.:
https://loyal.finder.lexis.com.ec/WebTools/LexisFinder/DocumentVisualizer/DocumentVisualizer.aspx?id=DESCENTR-LEY_ORGANICA_DE_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL_USO_Y_GESTION_DE_SUELO&query=ordenamiento%20territorial#I_DXDataRow0
- Asamblea Nacional. (03 de abril de 2019). *Reglamento Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Obtenido de LEXIS S.A.:
https://loyal.finder.lexis.com.ec/WebTools/LexisFinder/DocumentVisualizer/FullDocumentVisualizerPDF.aspx?id=DESCENTR-REGLAMENTO_LEY_DE_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL_USO_Y_GESTION_DE_SUELO
- Barenboim, C. A. (22 de agosto de 2019). Normativa urbana y sus efectos en la constructibilidad. La implementación del nuevo Código Urbano en la ciudad de Rosario. *AREA 25 Agenda de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, 13. Obtenido de AREA 25 Agenda de

- Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo:
<https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/article/view/367/621>
- Congreso de Colombia. (18 de julio de 1997). *Ley 388 de 1997 - Ley de Desarrollo Territorial*.
Obtenido de Cámara de Comercio de Bogotá:
<http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/ley388.html>
- Consejo de Estado. (06 de julio de 1976). *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana BOE-A-1976-11506*. Obtenido de Boletín Oficial del Estado - España:
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1976-11506>
- Departamento Administrativo de Planeación, M. (febrero de 2013). *Sistema para el Reparto de Cargas y Beneficios*. Obtenido de Wordpress.com:
<https://ordenamientoterritorialcolmayor.files.wordpress.com/2013/02/sistemarepartocargasbeneficios.pdf>
- García Gómez de Mercado, F. (2005). *La distribución equitativa de beneficios y cargas*.
Obtenido de Revista Jurídica de Castilla y León:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1182414>
- Jefatura del Estado. (14 de abril de 1998). *Ley sobre régimen de suelo y valoraciones*. Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-8788>
- Pinto Carrillo, A. (27 de marzo de 2005). *La distribución equitativa de cargas y beneficios en Colombia (y algunas referencias sobre la experiencia de Japón)*. Obtenido de Ciudad y Territorios, Estudios Territoriales:
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75505/46013>
- Segura Sanz, R. (junio de 1999). *La normativa urbanística y la calidad del Medio Urbano como garantía de cohesión social*. Obtenido de Documentación oficial del Comité Habitat España: http://habitat.aq.upm.es/ch/g014_2.html

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Prado Leverone María Cristina**, con C.C: # **0801893777** autor/a del trabajo de titulación: **Análisis de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo**, previo a la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2021

MARIA	Firmado
CRISTINA	digitalmente por
PRADO	MARIA CRISTINA
f. LEVERONE	PRADO LEVERONE

f. _____
Nombre: **Prado Leverone María Cristina**
C.C: **0801893777**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Análisis de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la gestión del suelo		
AUTOR(ES)	Prado Leverone María Cristina		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Dra. Mendoza Solórzano Adriana Lidia, Mgs.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	28 de agosto 2021	No. PÁGINAS	43
ÁREAS TEMÁTICAS:	Ordenamiento territorial / Gestión del suelo / Planeamiento urbanístico		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	ordenamiento territorial / gestión del suelo / actuación urbanística / equidistribución / cargas y beneficios / aprovechamiento urbano		
RESUMEN/ABSTRACT:			
<p>El presente trabajo incorpora un “análisis de la distribución de cargas y beneficios en la gestión del suelo”, incorporando el “principio de equidad” y adoptarlo como uno de los “instrumentos de la planificación urbanística”, que ha sido normado en la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo” (2016) y su “reglamento” (2019), pero su aplicación es incipiente en nuestro medio debido a la falta de “normas procedimentales” expedidas por los “Gobiernos Autónomos Descentralizados” del nivel municipal que tienen la “competencia exclusiva de regular y controlar la ocupación y el uso del suelo” en su clasificación urbano y rural; para ello es preciso estudiar la normativa extranjera y analizar su importación y adaptación a las ordenanzas que deben expedirse para su observancia en el cumplimiento de los “Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, en adelante “PDOT” y “Planes de Uso y Gestión de Suelo”, en adelante “PUGS”, poniendo fin al libre arbitrio que prima en el “proceso de aprobación” de proyectos habitacionales ubicados especialmente en “suelo urbano no consolidado”, con el ánimo de que el proceso normado incorpore “espacios verdes, equipamientos y edificaciones urbanas” en “beneficio de la comunidad”, en correspondencia con el otorgamiento de la “facultad constructiva” que nace del “planeamiento urbanístico”, a favor del “promotor inmobiliario”; persiguiendo como fin, la incorporación del concepto de ciudades consolidadas y resilientes, donde sus gobiernos cantonales sean capaces de atender de forma eficiente la demanda de servicios municipales en sus jurisdicciones y que de forma ordenada coadyuven al desarrollo local.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-6-2011657		E-mail: maría.prado06@cu.ucsg.edu.ec mcristyp@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Ab. Toscanini Sequeira Paola María, Mgs. Teléfono: +593-999570394 E-mail: paola.toscanini@cu.ucsg.edu.ec paolats77@icloud.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			