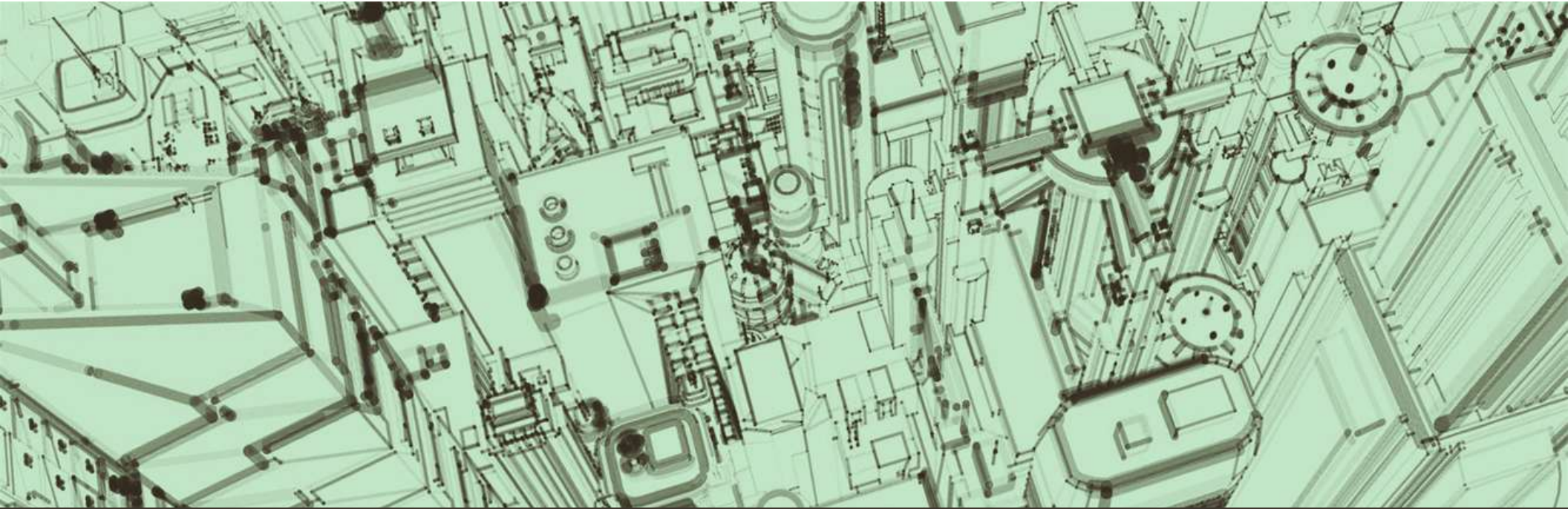


PLANIFICACIÓN Y NORMATIVA REGULATORIA





DERECHO URBANO

Introducción



Art. 11 Constitución

- 2) Todas las personas son iguales y gozarán de los mismo **derechos**, deberes y oportunidades.

Art. 31 Constitución

- Las personas tienen derecho al disfrute **pleno de la ciudad** y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. (...).



*Barrio de la Floresta
Fuente: autor*

El Derecho:

- “*El Derecho es el conjunto de normas que imponen deberes y confieren facultades, que establecen las bases de convivencia social y cuyo fin es dotar a todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, certeza, igualdad, libertad y justicia*”. (Pereznieto y Castro, 1992)

El Deber:

- “*Obligación que corre a cargo del sujeto pasivo, que puede consistir en dar o hacer algo y también consistir en una abstención, es decir, la obligación de no hacer algo que perjudicaría al sujeto pasivo.*”. (Poderjudicial, México)

La Equidad:

- “*Un tratamiento equitativo implica tomar en cuenta las diferencias que se presentan en cada persona o colectivo, en función de definir las políticas y acciones dirigidas a equilibrar accesos y oportunidades*”. (Concejo de la igualdad intergeneracional, 2017)



FUENTES DEL DERECHO

```
graph TD; A[FUENTES DEL DERECHO] --> B[Sistema de Derecho Anglosajón o Common Law]; A --> C[Sistema de Derecho Civil];
```

Sistema de Derecho
Anglosajón o
Common Law

Sistema de
Derecho Civil

- *“No siempre existe una constitución escrita o leyes codificada. Es característico de los sistemas de gobierno federal. La principal fuente del Sistema de derecho anglosajón es la costumbre y jurisprudencia”.* (Mejía, 2022)

- *“Se basa en un sistema de leyes codificadas consagrando derechos y responsabilidades básicas. Su fuente es la constitución, códigos, reglamentos, desde los general a las particularidades”.*

EL URBANISMO

DESDE SU ORIGEN HISTÓRICO

- *“El origen del urbanismo moderno se sitúa en las leyes del “urbanismo sanitario” del siglo XIX, tendentes, tanto a proteger a la población urbana de pestes y enfermedades, como a implantar los servicios de abastecimientos de agua potable, saneamiento, normas sobre alineación de calles, ventilación de viviendas, etc. Estas leyes surgieron por las malas condiciones de vida en las ciudades industriales. Así, en Inglaterra surge la Public Health Act (norma de la legislación urbanística), que aprueba los primeros reglamentos de carácter sanitario..”. (Lui, 2017)*



Public Health Act, 1848

Fuente: <https://www.bmj.com/content/362/bmj.k3653.full>

ORGANIZAR LA CIUDAD
(A partir de sus problemáticas)



Técnicas del Urbanismo
(El Ensanche, Demolición
de barrios antiguos,
Zoning)

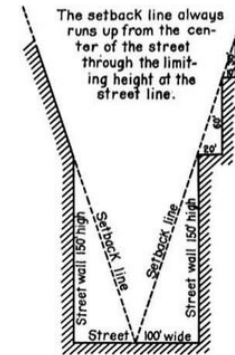


DERECHO A LA PROPIEDAD
DERECHO A EDIFICAR
(Ius Aedificandi)



SETBACK PRINCIPLE.

Typical example in a 1/4 times district, for streets 50' to 100' wide.



line for that district and street. In the street in question this horizontal height limit line would be at a level of 90 feet. These two lines would determine a plane which might be called a setback plane, and no portion



Ordenanza de Nueva York, 1916

Fuente: <https://www.vivacity.city/blog-content/2019/1/28/what-is-zoning>

Necesidad de una rama
del derecho para las
ciudades y el territorio

(CONFLICTO)



DERECHO
URBANÍSTICO

(REGULAR)

- *“El derecho urbanístico es una rama del derecho administrativo formado por el conjunto de normas jurídicas que **regulan** el urbanismo, la ordenación del territorio y el uso de suelo, y por tanto fijan las concretas facultades y obligaciones del propietario del suelo. (Mejía, 2022)*

Pero, si ya existía en el Ecuador las competencia y facultades en las municipalidades para regular uso y la ocupación del suelo, por qué el Estado debe regular el OT, y el UGS del país en base a una ley nacional de ordenación territorial?

CONSTITUCIÓN

PLAN NACIONAL DE
DESCENTRALIZACIÓN

COPFP

COOTAD

Alcance de la Regulación de una ley nacional de OT y UGS

1.- Definir estándares mínimos de aplicación a escala nacional para que la planificación se lo realice de manera homologada

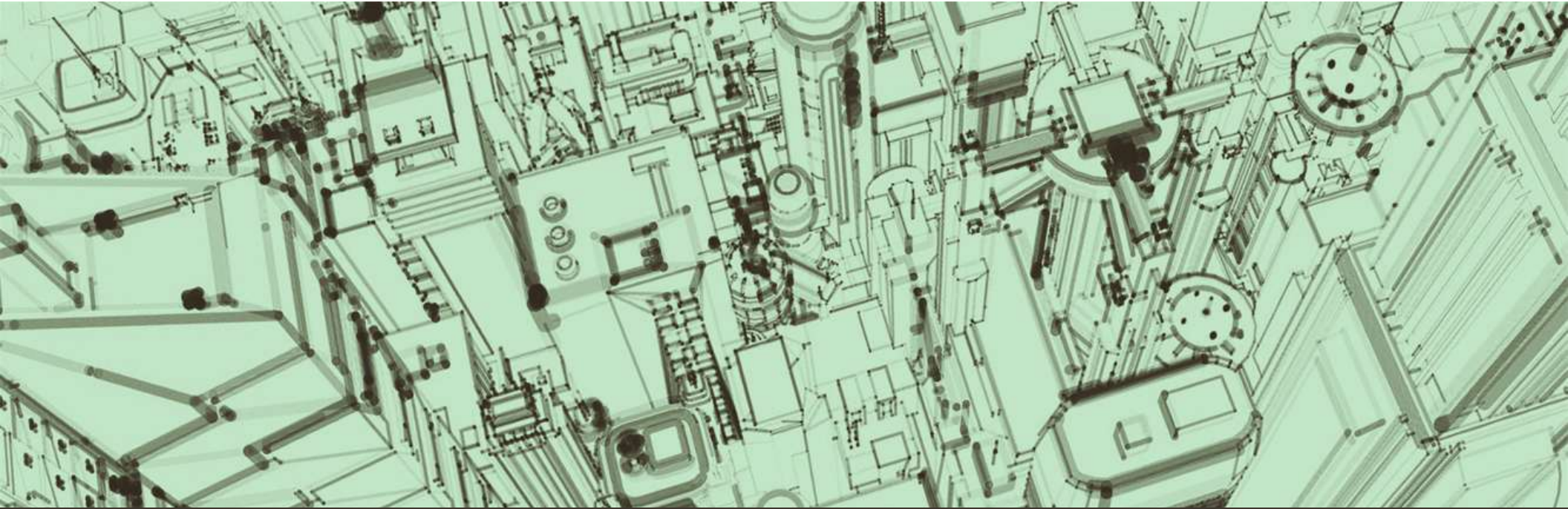
2.- Fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de OT y UGS.

3.- Líneas generales para establecer el límite urbano - rural

4.- Líneas generales para establecer el aprovechamiento del suelo.

5.- Establecer mecanismos para la gestión del suelo y la participación de la sociedad en los beneficios económicos derivados de las acciones y decisiones públicas.

Reglas del juego
generales



DERECHO URBANO

Fundamentos



1. LOS DERECHOS EN EL TERRITORIO

Derecho a la propiedad?



- Supermercado El Coral, Sur de Quito

LOS DERECHOS EN EL TERRITORIO

Derecho al espacio público?



Comercio Informal en Quito, 2021
Fuente: Radio Pichincha
Por: El Comercio



Restaurantes en CHQ, 2022
Fuente: <https://lodijeron.wordpress.com/2022/04/12/regulaciones-para-uso-del-espacio-publico-en-el-centro-de-quito/>
Por: Zavala Ra

LOS DERECHOS EN EL TERRITORIO

Derecho a la vivienda?



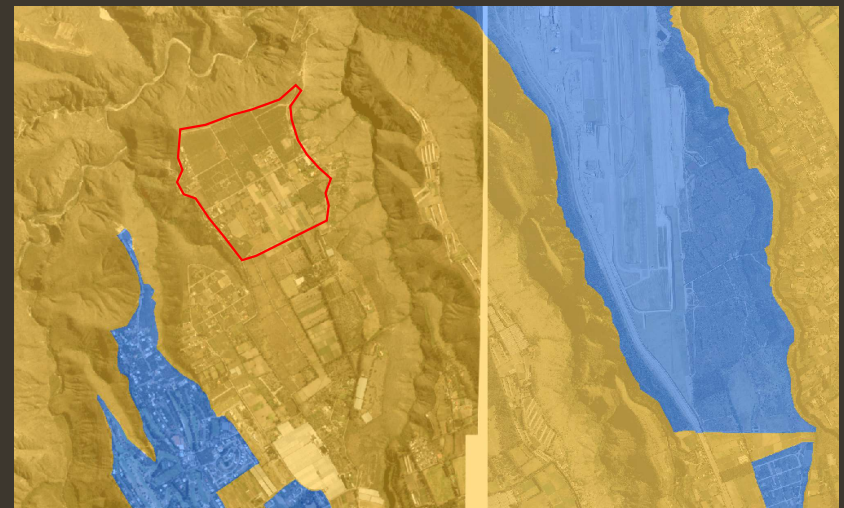
Plan Habitacional Mi Lote – Villa Bonita, 2021
Fuente: Diario Expreso
Por: Miguel Canales León

LOS DERECHOS EN EL TERRITORIO

Derecho a la ciudad?



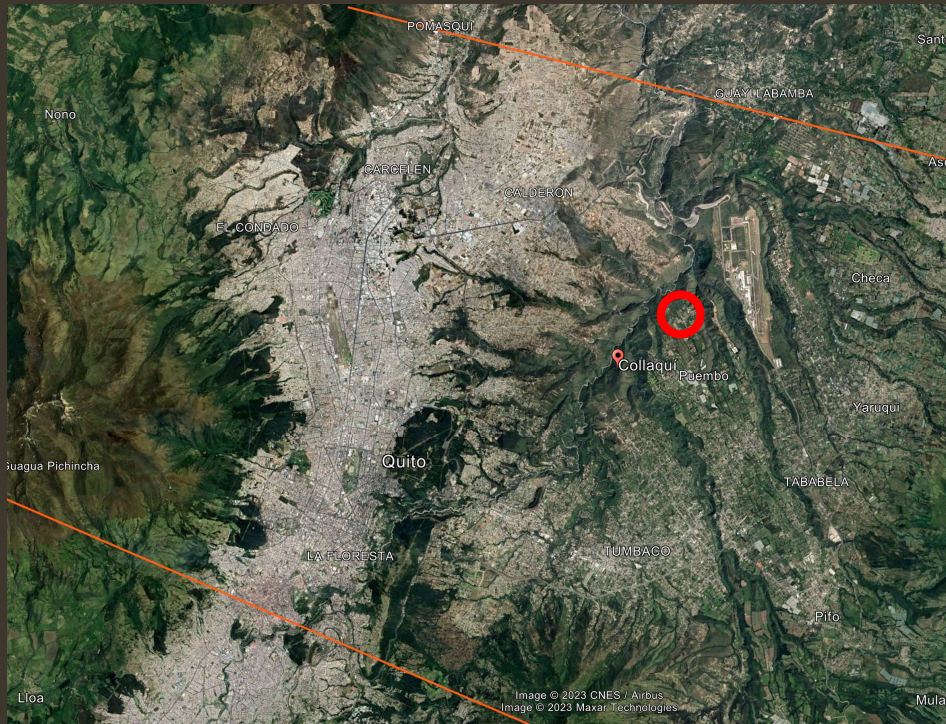
Hacienda Napoles, Puenbo, 2023
Fuente: Google Earth



Clasificación del Suelo DMQ, 2021
Fuente: STHV

LOS DERECHOS EN EL TERRITORIO

Derecho a la ciudad?



*Hacienda Napoles, Paembo, 2023
Fuente: Google Earth*

Qué va a pasar con el transporte público?

Qué va a pasar con los equipamientos?

Qué va a pasar con la gestión de desechos?

Qué va con la respuesta a alguna emergencia?

Qué pasa con los servicios básicos?

Quién paga esto?



2. LOS DERECHOS HUMANOS Y SU RELACIÓN CON EL URBANISMO



Derecho al medio ambiente



Derecho a la vivienda



Derecho a la salud



Derecho a la educación



Derecho al trabajo



Derecho a la cultura

**DERECHOS
HUMANOS:**

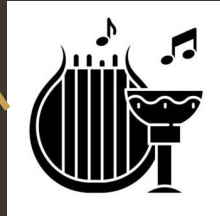
**Indivisible e
Interdependientes**

“Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)



DERECHO A LA CIUDAD

La función pública del urbanismo



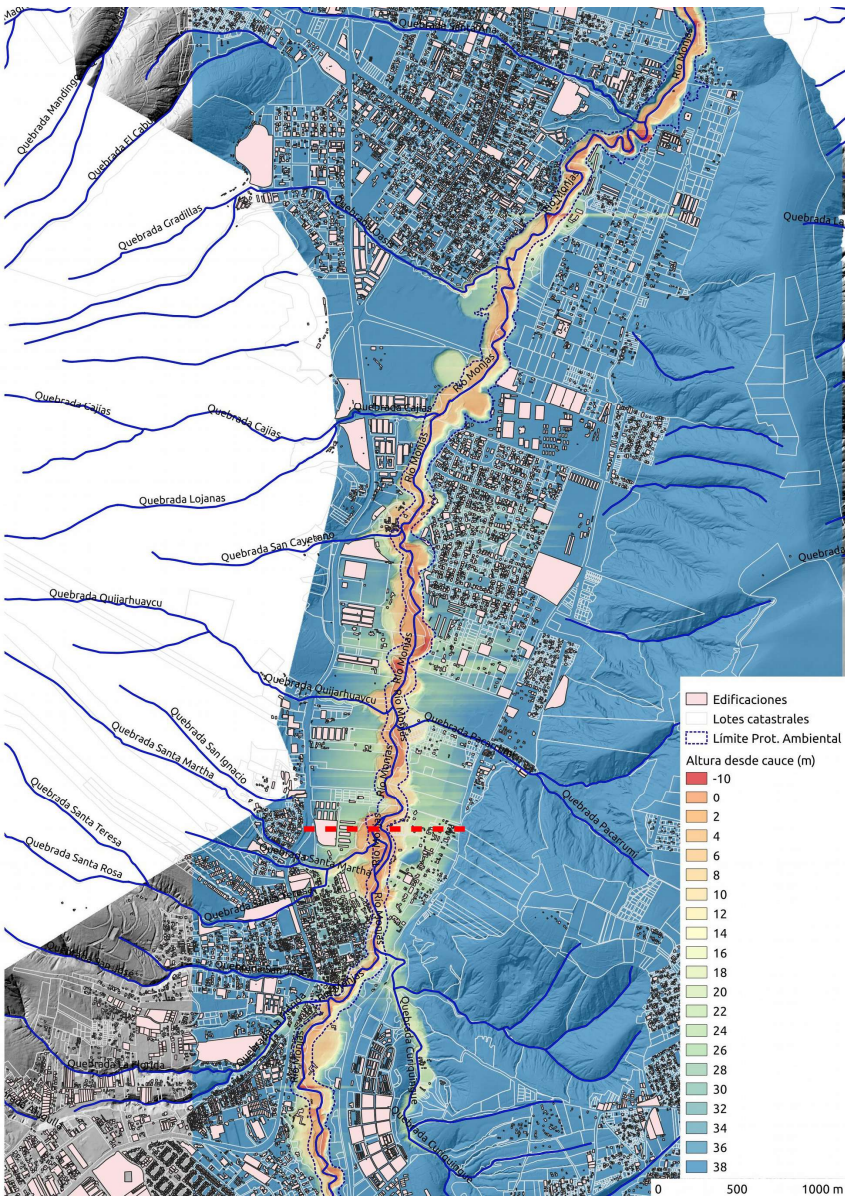


*“Art. 31. **Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad** y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)*



DERECHO A LA CIUDAD

Es un derecho justiciable?



CASO RÍO MONJAS



Elaboración: S/N
Fuente: Acción Ecológica, 2022



Elaboración: Patricio Terán
Fuente: El Comercio, 2022

3. LA PROPIEDAD Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

MIS DERECHOS EN PROPIEDAD PRIVADA



Propiedad Privada

Fuente:

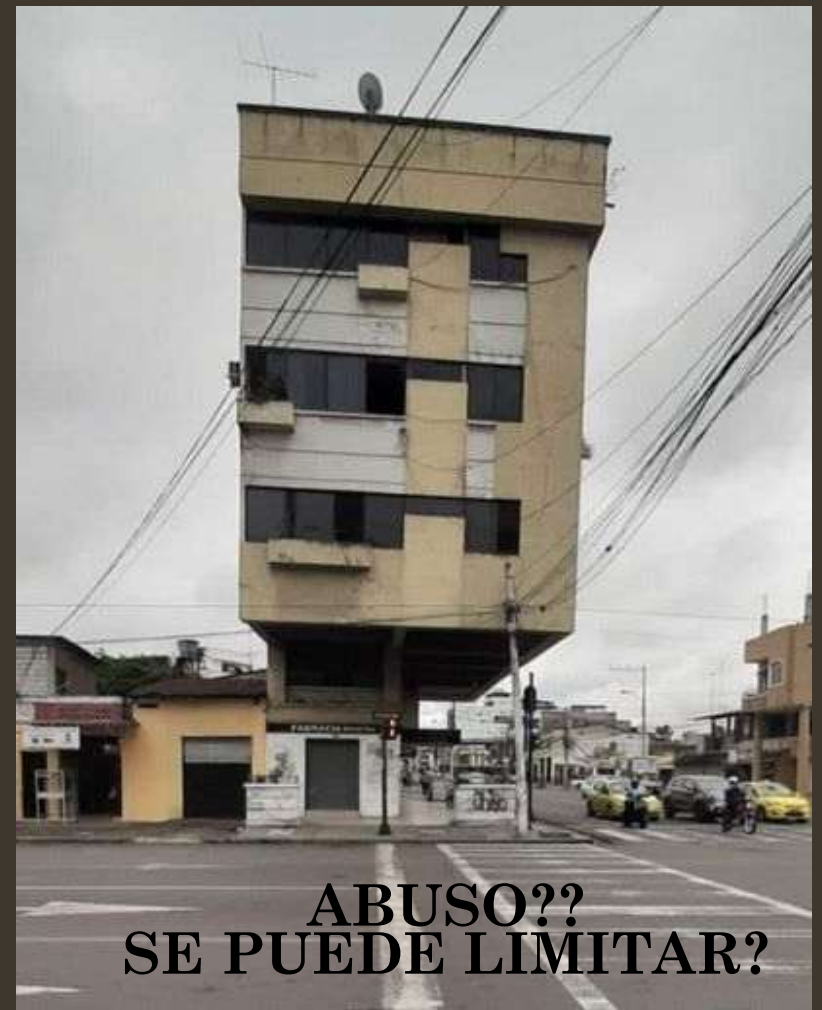
https://subsplash.com/+b359/embed/mi/+p8mrb9b?info&embeddable&shareable&logo_watermark

Derecho a la Propiedad:

- “El 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.”. (Constitución de la República, 2008)

Propiedad privada:

- “Derecho reconocido a un usuario del suelo al cual se le otorga amplias atribuciones para hacer, gozar y disponer libremente y casi sin limitaciones de sus propiedades”. (MIDUVI, 2018)



Edificio en Machala - Ecuador

Fuente: <https://www.facebook.com/AmazoniaInformaNoticias/posts/miren-este-edificio-en-machala-y-como-soporto-el-sismo-tranquillos-repoto-que-no-1853049011562098/>

Función Social de la Propiedad:

- “Principio constitucional por el cual se regula las atribuciones de uso de este derecho y se transfiere esta potestad al Estado que debe establecer las condiciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo en los instrumentos de planeamiento de la ciudad y ese derecho común debe estar sobrepuesto a los intereses de la propiedad privada.”. (MIDUVI, 2018)

Derecho a edificar:

- “El derecho a edificar o *ius aedificandi* en la LOOTUGS es de carácter público; es decir, NO le pertenece al propietario del suelo ni es parte del derecho de propiedad y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo a las normas asignadas por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano”. (MIDUVI, 2018)



REGULA



Cambio de
paradigma

Facultad
Privada

IUS UTENDI
IUS FRUENDI
IUS ABUTENDI



Facultad
Pública

IUS
AEDIFICANDI

Entonces la propiedad es:



Uso

Disfrute

La libre
disposición

RESTRINGE



*Un usuario tiene el uso, disfrute y la libre disposición, **siempre y cuando cumpla** con lo dispuestos en los diferentes planes de ordenamiento territorial y de planificación urbanística.*

Cuando se cumple la función social de la propiedad?

La función social de la propiedad se cumple, cuando todos los actores cumplen y respetan lo estipulado en los planes

1.- obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.

2.- La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.

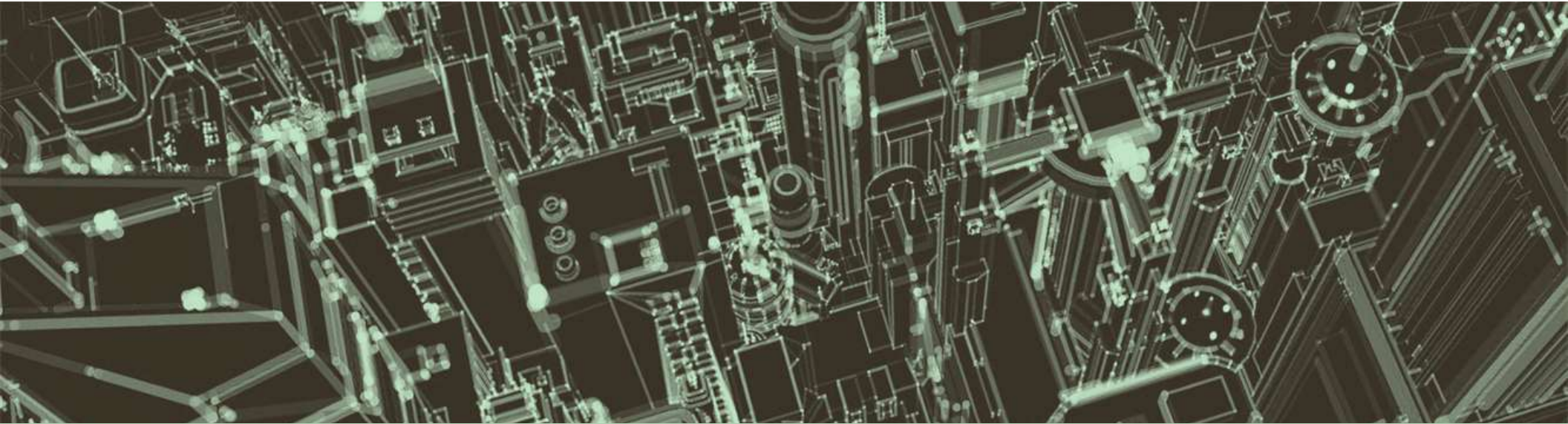
3.- El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

4.- El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5.- La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

6.- Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

7.- La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.



Caso de estudio 324702

Oficinas en Quitumbe



CASO DE ESTUDIO 324702

1. En el año 2018 el dueño del predio 324702 termina de construir un edificio de ocho pisos sin haber obtenido el permiso de edificación correspondiente.

En ese año su aprovechamiento era el siguiente según el PUOS:

Lote Mínimo: 400m²

Altura: 8 pisos

Ocupación: Línea de fábrica

COS PB: 70%

COS total: 560%

2. En el año 2021 se aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del DMQ que por las características implantadas en el territorio tomó la decisión de cambiar el aprovechamiento del ámbito de planeamiento a:

Lote Mínimo: 400m²

Altura: 4 pisos

Ocupación: Continua

COS PB: 70%

COS total: 280%



CASO DE ESTUDIO 324702

1. El **dueño** del predio, si bien no sacó la licencia de construcción, alega que estaba en trámite el reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes LMU-22 (Ordenanza 004 – 2019), por lo que reclama que la nueva planificación de la ciudad vulnera sus derechos adquiridos y solicita que se le devuelva su antiguo aprovechamiento.
2. El **municipio** alega que tiene la competencia sobre el uso y la gestión del suelo y su planificación responde a un modelo que aborda el territorio de manera integral.

Se realizarán dos grupos quienes, utilizando el COOTAD y LOOTUGS, deberán defender las siguientes posiciones:

- **A favor del Municipio**
- **A favor del propietario**
- **No saben**