



CEVALLOS & NOBOA
— Estudio Jurídico —

GESTIÓN DEL SUELO Y LAS CAPTURAS DE PLUSVALÍA / GESTIÓN DE
LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE ACARREA LA PROPIEDAD Y LA
AUTORIDAD MUNICIPAL PARA CONCEDER PERMISOS



El contenido del presente documento (texto, gráficas, información financiera, diseño, diagramas, y cualquier otro tipo de elemento gráfico y/o de audio o video) en cualquier formato utilizado (sea papel o electrónico), es confidencial y propiedad de CEVALLOS & NOBOA ABOGADOS. Este documento incluye ideas e información basados en la experiencia, Know How, esfuerzo y conocimientos legales especializados de CEVALLOS & NOBOA ABOGADOS y sus asociados. Por esta razón este material no podrá ser usado, reproducido, copiado, extractado, transmitido, transformado, comercializado o divulgado en parte o totalmente sin expreso consentimiento escrito de CEVALLOS & NOBOA ABOGADOS.

Todos los derechos reservados de CEVALLOS & NOBOA ABOGADOS

- Constitución, COOTAD y LOOTUS
 - Competencias exclusivas y específicas:
 - Tributarias
 - Potestad Tributaria e Impositiva
 - Planeamiento Urbano (Hechos Generadores)
 - Plan de Ordenamiento Territorial
 - Usos de Suelo y Construcción de Obra
 - Catastros y Avalúos.
 - Licencias y Permisos Urbanos
 - No tributarias (otra fuente recursos EP)

- Suelo Escaso
- Administrar el suelo
- como hacer que funcione para todas las actividades de la sociedad

LOTUGS Art. 44.- Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, 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.

¿POR QUÉ EL SUELO VALE MÁS?

- Origen del Valor del suelo.
 - Rentas Urbanas.
 - Terratenientes Urbanos.
- ¿Por qué paga o valora más la gente a determinado suelo?
- Origen del Plusvalor de Uso del Suelo Urbano.
 - Mejoras de las características del Suelo Urbano.
 - Trabajo Útil de la Administración.
 - Regulador Urbano.
 - Proveedor de infraestructura.
 - Trabajo Útil de la Sociedad.
 - Características Socio-Espaciales.
 - Patrimonio Estético.
 - Activación social (capital social)
 - Construcción Colectiva (complejidad).

COOTAD

Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal c)

LOOTUGS

Art. 4.- Glosario. Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

5. Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

12. Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

¿A Quién PERTENECE EL DERECHO DE EDIFICAR?



En la Constitución de la República del Ecuador la función social y ambiental de la propiedad del suelo está recogida en los artículos 31, 282 y 321.

- A la sociedad
- Representada por al Administración Descentralizada

LOOTUGS:

- Art. 46 Beneficios. 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.
- **QUIEN DEBE SOORTAR LA CARGA?**
- Art. 45.- Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la gestión de suelo

¿Quién soporta la carga? ¿Quién se beneficia? ¿Quién recauda?

- Teóricamente en el diseño del instrumento soporta la carga, como sujeto pasivo, **al terrateniente urbano**
- Dejando como **beneficiarios al total de la sociedad** que podrá contar con fondos y recursos para el desarrollo social (infraestructura, vialidad, vivienda social, parques, escuelas, etc.).
- **Sujeto activo**, a través del cual se recaudará y posteriormente se invertirá dicho recaudo, no es otro que la municipalidad en representación de la voluntad social.



GRACIAS