



POLÍTICA PÚBLICA PARA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL ECUADOR

Econ. Diego Aulestia Valencia

MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ECUADOR

USO Y GESTIÓN DE SUELO PROBLEMÁTICA EN EL ECUADOR

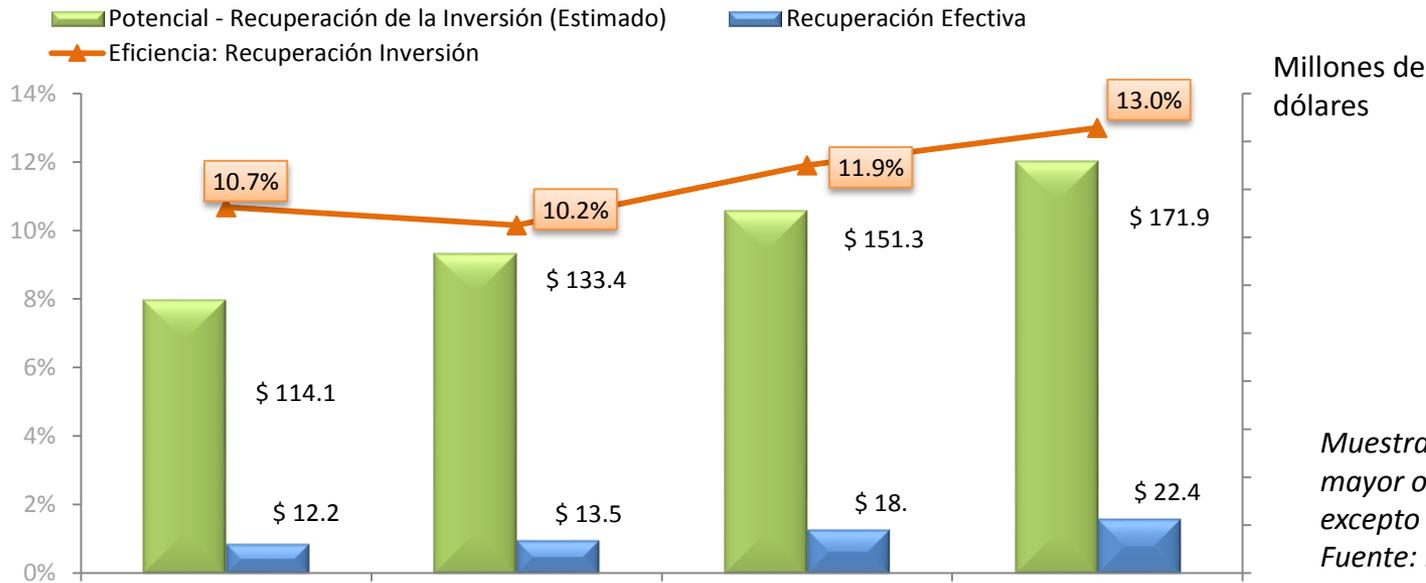
DÉFICIT DE PLANIFICACIÓN Y POLÍTICAS URBANAS

- ✓ Acelerado y desordenado crecimiento urbano:
 - ✓ 79% de los GAD Municipales crecen fuera del límite urbano
- ✓ Dispersión edificatoria:
 - ✓ 60% de los GAD Municipales tienen densidad menor a 50 hab. por hectárea
- ✓ Generación de asentamientos irregulares:
 - ✓ 729.291 hogares en asentamientos irregulares con fines habitacionales.
- ✓ Suelo vacante en zonas consolidadas de la ciudad:
 - ✓ Suelo público en desuso
- ✓ Mercado del suelo especulativo
- ✓ Ausencia de criterios técnicos unificados para la planificación de las ciudades
- ✓ Población en zonas de riesgo
 - ✓ 37.064 hogares en zonas de amenazas no mitigables, protegidas y/o declaradas no habitables
- ✓ Urbanización en tierras agrícolas



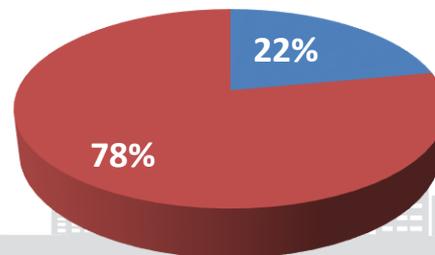
USO Y GESTIÓN DE SUELO PROBLEMÁTICA EN EL ECUADOR

INSUFICIENTE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA



MANEJO CATASTRAL LIMITADO

- Sí tienen información catastral georeferenciada
- NO tienen información catastral georeferenciada

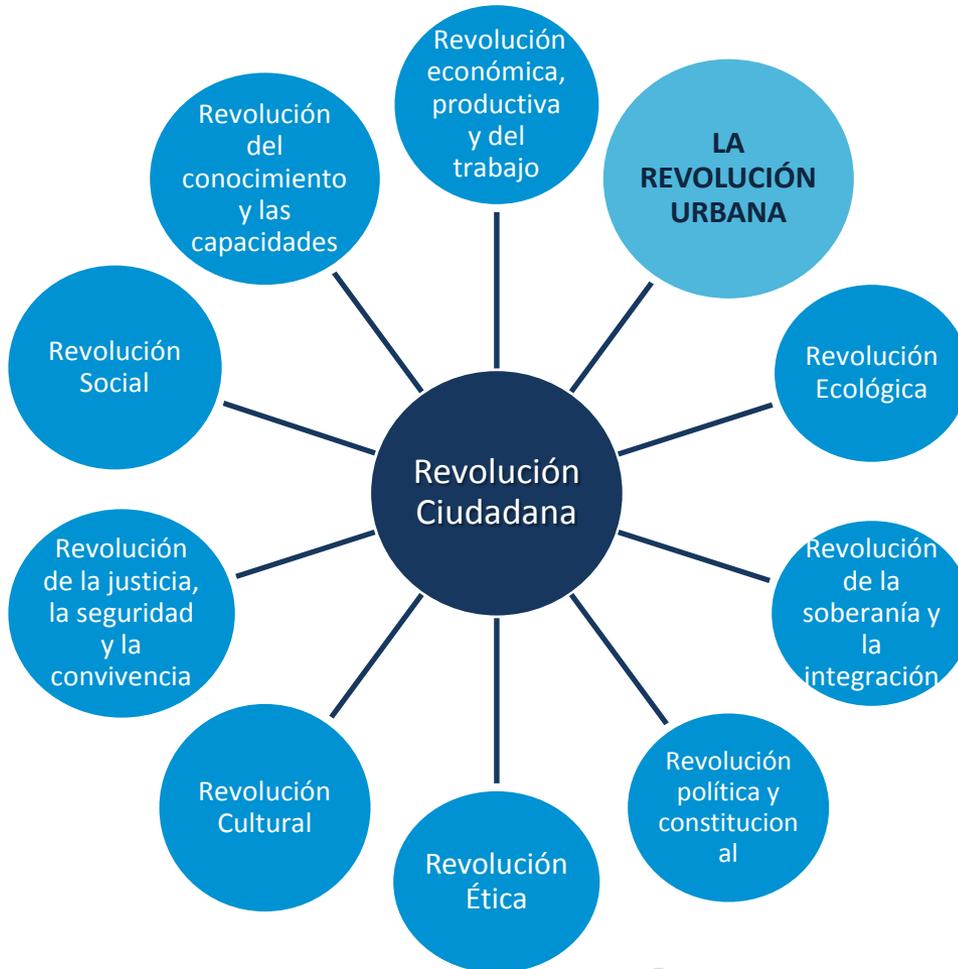


USO Y GESTIÓN DE SUELO

FUNDAMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA

Paradigma del Buen vivir

Enfoque de derechos



- El derecho de la ciudad y su gestión democrática: vivienda digna, hábitat, espacios públicos
- La garantía de la función social y ambiental del suelo urbano
- Equilibrio con lo rural, para el ejercicio pleno de la ciudadanía
- Construcción de la vida colectiva

USO Y GESTIÓN DE SUELO

FUNDAMENTOS LEGALES

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA (2008):

- Art. 30 y 375: Garantiza los derechos al hábitat y vivienda digna
- Art. 31: Establece el derecho a la ciudad
- Art. 264: Define las competencias municipales de planeamiento urbanístico, y de regulación y control del uso y ocupación del suelo
- Art. 376: Tipifica la expropiación y el ordenamiento como herramientas de gestión del suelo, y prohíbe la especulación con el suelo

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (2010):

- Art. 446 y 459: Establece el marco legal para las expropiaciones
- Art. 466-488: Tipifica instrumentos vinculados al Ordenamiento Territorial
- Art. 489-593: Define el marco tributario municipal
- Art. 594-596: Establece competencias sobre vivienda de interés social y asentamientos irregulares



USO Y GESTIÓN DE SUELO DIRECTRICES DE UNA POLÍTICA

- ✓ Dotar a los municipios de mecanismos técnicos y legales para el pleno ejercicio de sus competencias en materia de uso y gestión del suelo
- ✓ Establecer parámetros de calidad urbana con respecto al espacio público, infraestructura y equipamiento, para el uso eficiente, equitativo, racional, equilibrado y sostenible del suelo urbano y rural
- ✓ Promover la consolidación de las ciudades, reaprovechando el suelo urbano para el acceso al suelo para la dotación de espacio público, infraestructuras, equipamientos y vivienda de interés social
- ✓ Establecer mecanismos que dificulten la especulación inmobiliaria, redistribuyendo las plusvalías del suelo en el desarrollo urbano de las zonas más desfavorecidas de la ciudad
- ✓ Promover la coordinación y cooperación entre las entidades públicas, el sector privado, las organizaciones sociales y la ciudadanía en los diferentes procesos de desarrollo urbano
- ✓ Facilitar el acceso público a una información urbanística y catastral centralizada y estandarizada a nivel nacional



USO Y GESTIÓN DE SUELO EJES Y OBJETIVOS DE UNA POLÍTICA



- ✓ Sustentabilidad urbana mediante la promoción de ciudades compactas e integradoras
- ✓ Control de la expansión urbana y protección del suelo rural.
- ✓ Promoción de un espacio público libre, abierto e integrador, con mixtura de usos y la inclusión socio-espacial de la población
- ✓ Impedir prácticas especulativas del suelo, con mecanismos que eviten la subutilización de los inmuebles urbanos y estimulen su uso, de forma social y ambientalmente sostenible.





¡GRACIAS!