



## REGLAMENTO LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

**Tipo norma:** Decreto Ejecutivo

**Fecha de publicación:** 2019-04-03

**Estado:** Reformado

**Fecha de última reforma:** 2024-11-06

**Número de Norma:** 680

**Tipo publicación:** Registro Oficial Suplemento

**Número de publicación:** 460

No. 680

Lenín Moreno Garcés

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Considerando:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República los numerales 3 y 5 establece como uno de los deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República que dispone que la planificación debe garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán entre otras competencias exclusivas planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 266 de la Constitución de la República dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos, ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para

el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adopten políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, en los artículos 32 a), 42 a), 55 a), 65 a); y, 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se regula las competencias exclusivas de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, municipales, parroquiales y metropolitanos, respectivamente, en dichos artículos se dispone que los gobiernos autónomos descentralizados deberán planificar, con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo de su jurisdicción y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 dispone que 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;

Que, en los artículos 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, disponen que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio, para lo cual se deben observar determinados contenidos mínimos;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial el uso y gestión del suelo municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural "promueven el desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...";

Que, el Artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala como

referencia para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo las siguientes: el acceso equitativo al suelo, la vivienda digna y adecuada. El hábitat seguro y saludable, la participación ciudadana y el desarrollo integral del ser humano;

Que, el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; a) la equidad territorial y justicia social en tanto a garantías de la igualdad de oportunidades para aprovechar los beneficios del desarrollo sostenible y el acceso a los servicios básicos; b) la coherencia con las realidades culturales, económicas y ambientales, propias de cada territorio; c) el derecho a la ciudad, lo que implica: el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes en condiciones de igualdad y justicia, la gestión democrática de las ciudades mediante la participación ciudadana en la planificación y en la gestión de las ciudades, y la función social y ambiental de la propiedad; d) la función pública del urbanismo, basado en el interés público; y, e) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, el Artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: "las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos a un hábitat seguro y saludable, b) el derecho a una vivienda adecuada y digna, c) el derecho a la ciudad, d) el derecho a la participación ciudadana; y e) el derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el Artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, la protección de patrimonio;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

Que, los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo definen de forma general los componentes estructurantes y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los Planes de Uso y Gestión del 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;

Que, los artículos 48 y 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamientos territorial y establece a la unidades de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 96 numeral 6 establece como una de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determinar los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone "... El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas.";

Que, el artículo 110 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que las sanciones que sean de competencia de la Superintendencia, serán resueltas por el órgano competente de la Superintendencia, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento a esta Ley, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa;

Que la Disposición Transitoria Séptima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone la expedición del reglamento a dicha la Ley;

Que, es necesario contar con un reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo que establezca lineamientos, requisitos y procedimientos de aplicación y articulación de los instrumentos de planificación del desarrollo con el ordenamiento territorial y de esta manera desarrollar los procedimientos para establecer los usos y gestión del suelo; y, los mecanismos de coordinación institucional necesarios entre las diferentes instituciones que tienen facultades en materia de ordenamiento territorial;

Que, es necesario establecer procedimientos y contenidos mínimos que permitan articular la planificación del desarrollo con el ordenamiento territorial que facilite a los gobiernos autónomos descentralizados en el marco de sus competencias aplicar los instrumentos sobre los Planes de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, instrumentos de planeamiento y determinación del tipo de suelo;

Que, se debe desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, es necesario contar con un procedimiento de juzgamiento con el cual la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, ejerza su potestad de juzgamiento sobre las infracciones administrativas que son de su competencia;

Que, el numeral 13 del artículo 147 de la Constitución de la República establece que es atribución del Presidente de la República expedir los reglamentos necesarios para la aplicación de las leyes, sin contravenir las ni alterarlas, así como los que convengan a la buena marcha de la administración; y,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide el siguiente:

# REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

## TÍTULO I

### DEL OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

**Art. 1.-** Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.

**Art. 2.-** Ámbito.- Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo.

**Art. 3.-** Alcance.- El presente reglamento establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el Consejo Técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Para efectos de este instrumento, serán aplicables las definiciones y lineamientos contenidos en la Ley y en el presente Reglamento.

## TÍTULO II

### DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

##### LINEAMIENTOS PARA LA PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Art. 4.-** Rectoría del ordenamiento territorial.- El rector nacional de ordenamiento territorial ejercerá esta atribución a partir de la definición de la Estrategia Territorial Nacional conforme los contenidos y procedimientos definidos en el marco legal vigente.

Los Ministerios y Secretarías de la Función Ejecutiva y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, considerarán en su planificación sectorial e institucional las directrices y lineamientos definidos en la Estrategia Territorial Nacional, de manera que se detallen los lineamientos y directrices territoriales propuestos.

**Art. 5.-** Rectoría del hábitat.- El Gobierno Central a través del ente rector de hábitat y vivienda ejercerá la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, que comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

**Art. 6.-** De la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional.- Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.

**Art. 7.-** Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos:

1. Preparación o inicio, que incluye:

- a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan.
- b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.

3. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren.

La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas.
4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.
5. Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda.

**Art. 8.-** Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe

adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.

c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

d) Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el período administrativo anterior seguirán vigentes.

**Nota:** Literal d) agregado por artículo 1 de Decreto Ejecutivo No. 279, publicado en Registro Oficial Suplemento 567 de 29 de Mayo del 2024 .

**Art. 9.-** Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano.- Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:

a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.

b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.

c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.

d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.

e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.

f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.

g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

## CAPÍTULO II

### DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

#### SECCIÓN I

##### DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 10.-** Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los

sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.

**Art. 11.-** Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

**Art. 12.-** Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión de suelo al marco normativo vigente, en los casos que así lo amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control.

3. Cuando se implemente un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto de definiciones de áreas naturales, patrimonio cultural, actividades económicas productivas y estratégicas, en función de sus competencias y en articulación con el GAD municipal del área de influencia directa. El GAD municipal o metropolitano podrá modificar el área o extensión de la subclasificación del suelo siguiendo los procedimientos técnicos y participativos establecidos en el marco legal vigente.

4. En caso de la existencia de una amenaza activa o latente, o por fuerza mayor, como la ocurrencia de

un desastre, se podrá cambiar la subclasificación del suelo definida en el PUGS como medida de prevención o mitigación para restringir la posibilidad de urbanizar zonas de riesgo identificadas. La motivación para esta causal deberá contar con un informe técnico jurídico que incluya la definición de afectaciones, impactos, susceptibilidad, bajo las disposiciones establecidas por la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres en congruencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Una vez ejecutado el cambio se deberá establecer tratamientos, usos de suelo y estándares urbanísticos para la zona de impacto por la emergencia/desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.

5. Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división político-administrativa del territorio de un GAD municipal o metropolitano, y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo, será posible realizar los ajustes pertinentes.

La actualización que realice el GAD municipal o metropolitano sobre su Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en este artículo y siempre que no afecte al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no implica necesariamente la modificación de este último, por lo que permanecerá vigente conforme a su última aprobación.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, verificará que las modificaciones que se realicen se efectúen estrictamente sobre la base de las consideraciones mencionadas en este artículo, caso contrario iniciará el procedimiento sancionador correspondiente.

**Nota:** Artículo reformado por artículo 1 de Decreto Ejecutivo No. 445, publicado en Registro Oficial Suplemento 677 de 6 de Noviembre del 2024 .

**Art. 13.-** Contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El componente estructurante del plan contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales, y su articulación con el respectivo sistema nacional de asentamientos humanos.
- b) La definición del límite urbano justificada mediante un documento técnico de soporte, para las cabeceras cantonales como las parroquiales y otros asentamientos humanos dentro del cantón, que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.
- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.
- d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
- e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial o nacional correspondiente.
- f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
- g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de

expansión o desarrollo de suelos urbanos.

**Art. 14.-** Contenidos mínimos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, atendiendo a las demandas y de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
- e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente y proyectada para el plazo del plan en el territorio cantonal y distrital incluyendo la demanda de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.
- f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad.
- h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.
- i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

## SECCIÓN II

### LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Art. 15.-** Criterios para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del cantón, como suelo urbano en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
- b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e) Topografía y sistemas hidrológicos.
- f) Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.
- g) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de

acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

**Art. 16.-** Determinación del suelo rural de expansión urbana.-

Para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, bordes costeros, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f) La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g) El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h) Topografía y sistemas hidrológicos.
- i) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- j) Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

**Art. 17.-** Transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.- De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Estos planes contendrán al menos lo siguiente:

- a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.
- b) Las etapas de incorporación de este suelo establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.
- c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes

de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.

- d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.
- e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico.
- g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.
- h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- i) Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirían los costos.

### SECCIÓN III

#### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 18.-** Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano.- Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Para la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán los tratamientos se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

- a) Características de consolidación, en cuanto a suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de vías y espacio público así como a la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo.
- b) Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas.
- c) Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística.
- d) Protección del patrimonio natural, cultural o construido.
- e) Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable.
- f) Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o sistemas de incentivos.
- g) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o de gran escala y su grado de afectación a la población, a la movilidad o al patrimonio.

Los tratamientos urbanísticos servirán de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina varios tratamientos para suelo urbano y rural que pueden ser utilizados total o parcialmente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, al tiempo que podrán formular nuevos tratamientos de acuerdo a su realidad territorial, con el respectivo soporte técnico que justifique su aplicación.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos para la asignación de tratamientos para cada Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano y rural del cantón según lo establecido en el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

#### SECCIÓN IV DE LA NORMA URBANÍSTICA

**Art. 19.-** De la norma urbanística- La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.

**Art. 20.-** Norma urbanística para bienes y servicios públicos.- La norma urbanística para bienes y servicios públicos que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá determinar, de manera articulada a la clasificación, subclasificación del suelo y establecimiento de los tratamientos correspondientes, al menos lo siguiente:

- a) Los sistemas viales y de movilidad estructurantes del territorio cantonal y su articulación con los sistemas viales de escala mayor, provinciales y nacionales.
- b) Características de la red vial principal y secundaria, incluyendo anchos viales y tipos de vías vehiculares, peatonales, ciclo vías u otros, así como las características de aceras y parterres en concordancia con la función que cumplan las vías.
- c) Los equipamientos y servicios de escala regional o de escala de ciudad, sector o barrio, su ubicación y articulación con el sistema territorial nacional y local.
- d) La estructura de servicios públicos.
- e) La estructura ambiental y ecológica de escala cantonal y de escala urbana, así como su articulación con los sistemas o redes de áreas verdes y estructuras ambientales tales como quebradas, ríos y otros sistemas de dominio hídrico público, bosques, manglares, humedales, corredores ecológicos, bordes costeros y otros mecanismos de conservación.
- f) Normativa específica de protección del patrimonio natural, cultural y los ecosistemas.
- g) Normativa específica de riesgos.

**Art. 21.-** Norma urbanística para bienes y servicios privados.-

La estructura de usos productivos y de protección en suelo rural, usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos así como las respectivas compatibilidades de usos y actividades, observará los siguientes componentes:

- a) Las características de subdivisión de suelo, lotes mínimos, dimensiones prediales, tamaños de manzanas, establecidos en función de las densidades y el modelo territorial establecidos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

- b) Ocupación de los predios en función de las zonas urbanas y rurales, incluyendo retiros, relación entre la ocupación con construcciones y el área o forma del predio o solar, densidades de ocupación, y relaciones entre el volumen edificado y el espacio público.
- c) Asignación de volúmenes edificables, pisos o alturas mínimas y máximas.
- d) Ubicación y sistemas de áreas verdes y equipamientos.
- e) Normativa específica de áreas y edificaciones patrimoniales.
- f) Normas de habitabilidad.
- g) Condiciones y normas especiales según corresponda.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos para la norma urbanística de bienes y servicios privados.

**Art. 22.-** Asignación de aprovechamientos urbanísticos.- Para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se tomará en cuenta de manera obligatoria al menos lo siguiente:

- a) Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología y topografía.
- b) Capacidad de carga en función de capacidad de provisión y ampliación de servicios básicos domiciliarios, en especial agua potable y saneamiento.
- c) Capacidad de dotación de servicios sociales y equipamientos, áreas verdes y recreativas.
- d) Características paisajísticas o necesidad de conservación del paisaje o patrimonio urbano-arquitectónico y/o natural.
- e) Movilidad y conectividad interna en el amanzanado urbano y con cada zona del resto del territorio del cantón.
- f) La aplicación de instrumentos de gestión de suelo, reparto o distribución equitativa de cargas y beneficios, declaración de desarrollo prioritario, zonas especiales de interés social y concesión onerosa de derechos de edificabilidad o uso y ocupación.
- g) Características de la población asentada en el amanzanado urbano y rural, la población flotante y las dinámicas económicas locales y regionales.
- h) Identificar aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características agrícolas, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

**Art. 23.-** Usos y compatibilidades.- La norma urbanística establecerá los usos que se podrán implementar en los predios públicos y privados, urbanos y rurales de acuerdo a lo establecido en los artículos 21,22 y 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y articulados a los objetivos y modelo territorial establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; a la clasificación, subclasificación de suelo y los tratamientos urbanísticos.

La norma urbanística definirá los usos principales residenciales, comerciales, mixtos, industriales, de servicios, equipamientos, infraestructuras, protección, agrícolas y otros establecidos en la normativa nacional o local definida, del suelo urbano y rural y sus usos complementarios, restringidos y prohibidos con el fin de garantizar la calidad de vida urbana y rural y evitar afectaciones o impactos negativos entre actividades incompatibles. Además establecerá el régimen de compatibilidad e incompatibilidad de usos y actividades, así como el grado de impacto entre actividades y su clasificación. En el caso de los usos restringidos se deberá establecer las condiciones que permitan su establecimiento relacionado al uso principal del área homogénea.

**Art. 24.-** Requisitos mínimos para la definición de usos.-Para la definición de la norma urbanística de usos de suelo se debe tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

- a) Impactos y afectaciones o compatibilidad con el modelo territorial deseado establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) Tratamientos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
- d) Zonas homogéneas y vocación de usos.
- e) Sistemas estructurantes de: movilidad, espacio público, áreas verdes, sistemas ambientales y servicios públicos.
- f) Estructura predial.
- g) Usos y actividades predominantes.
- h) Usos y actividades específicas, excepcionales o especiales.
- i) Compatibilidad e impacto de los usos existentes y de la normativa vigente.
- j) Aplicabilidad y aprovechamiento real de la normativa existente.
- k) Patrimonio construido y natural.
- l) Cambios en el valor del suelo que podrían generarse por el cambio de uso de ser el caso.

**Art. 25.-** Asignación de edificabilidad.- Para la asignación de edificabilidad en suelo urbano y rural del cantón como parte de la norma urbanística se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

- a) Las densidades y la distribución de la población previstas en base al modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) La correspondencia con los tratamientos y usos previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
- d) La capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimientos de masa.
- e) Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales.
- f) La capacidad de soporte instalada o prevista de los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado, movilidad y otros.
- g) La distribución de densidades e intensidades de usos en el territorio del cantón y su articulación con los sistemas de movilidad y transporte.
- h) Las herramientas de gestión que serán aplicadas en los casos donde corresponda.

**Art. 26.-** Edificabilidad básica.- La norma urbanística podrá establecer la edificabilidad básica asignada a los predios públicos y privados, urbanos y rurales, en donde se aplicarán mecanismos de concesión onerosa de derechos de edificabilidad y otros instrumentos de reparto de cargas y beneficios. Para el efecto se podrá definir una edificabilidad básica única para un sector o sectores del cantón, o para toda el área del cantón, que puede ser la edificabilidad vigente o una nueva propuesta de edificabilidad. Sobre la edificabilidad básica se podrá otorgar de manera onerosa cualquier mayor edificabilidad, en los sectores que así lo requieran y conforme al modelo territorial deseado.

**Art. 27.-** Edificabilidad máxima.- En los polígonos o predios donde se aplique la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, la norma urbanística general o específica podrá establecer de manera opcional edificabilidades máximas con el fin de garantizar densidades adecuadas y un aprovechamiento eficiente del suelo.

**Art. 28.-** Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas a áreas verdes y recreativas.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.
- b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
- c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- d) No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
- e) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre éstos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

**Art. 29.-** De los Estándares Urbanísticos.- Para desarrollar las regulaciones técnicas sobre los estándares urbanísticos que regirán las decisiones normativas urbanísticas de los GAD municipales y metropolitanos, el Consejo Técnico regulará y observará al menos sobre los siguientes temas:

- a) Parámetros y criterios técnicos para la determinación del suelo rural de expansión urbana.
- b) Estándares mínimos de aplicación en los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística.
- c) Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización.
- d) Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- e) Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- f) Condiciones mínimas de habitabilidad para vivienda y otros usos.
- g) Estándares para la definición de densidades asignadas al suelo del cantón.
- h) Suelo de protección ecológica y sistemas ambientales para la conservación del patrimonio natural.
- i) Parámetros de protección y mitigación de riesgos.
- j) Relación entre suelo de propiedad pública y privada.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 30.-** Planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

**Art. 31.- Planes Parciales.-** La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares.

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.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

**Art. 32.- Contenidos mínimos de los planes parciales.-** Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Estructura predial.
- e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i) Condiciones de amenaza y riesgo.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:

- a. Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- b. La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- c. El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
- d. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c) Mecanismos de gestión del suelo:

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

- a. Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
- b. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
- c. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- d. Para regular el mercado del suelo.
- e. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

e) Mecanismos de financiación:

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- a. Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- b. Costo de construcción de infraestructura general y local.
- c. Valor de venta del suelo urbanizado.
- d. Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
- e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
- f. Valor residual del suelo.

f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

- a. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.

b. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.

g) Mecanismos de asociación:

a. Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.

b. Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

a. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

b. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

c. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.

**Art. 33.-** Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.- Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.

Los planes deberán incluir por lo menos:

a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.

b) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.

c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

**Art. 34.-** Planes maestros sectoriales.- Los planes maestros sectoriales establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y

movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Estos planes deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y a la política sectorial nacional cuando corresponda y guardarán concordancia con la planificación de programas y proyectos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, de acuerdo a lo establecido en la Ley.

#### CAPÍTULO IV

#### LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

**Art. 35.-** Fines de la distribución de cargas y beneficios.- 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.

En el reparto de cargas y beneficios y para la consecución de los fines previstos en este artículo, intervendrán el GAD municipal o metropolitano y el o los propietarios del suelo. Además podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

**Art. 36.-** Fines de las Unidades de Actuación Urbanística.- 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 las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios; y serán determinadas y gestionadas por iniciativa pública, privada o pública-privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

**Art. 37.-** 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.

**Art. 38.-** 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.

**Art. 39.-** Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales.- Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán utilizar cualquier método matemático, para lo cual

deberán observar los siguientes elementos mínimos:

- a) Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística.
- b) Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.
- c) Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
- d) Asegurar la cesión del suelo público.
- e) Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- f) Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
- g) Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
- h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
- i) Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
- j) Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
- k) Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

**Art. 40.-** Reparto de cargas y beneficios en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria.- El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, observarán los siguientes aspectos:

- a) Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el presente Reglamento.
- b) El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por el presente reglamento.

c) Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.

d) Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos. Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización o de lotización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

## CAPÍTULO V

### INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

**Art. 41.-** De los instrumentos de financiamiento.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son todos aquellos que permiten concretar las disposiciones contenidas en instrumentos de planeamiento del suelo que permiten recaudar o movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, promueven la asociación y buscan la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano. Ningún mecanismo de este tipo se puede usar sin que esté contenido y previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 42.-** Adscripción de cargas en los planes parciales.- En virtud de la concesión onerosa de derechos y la cesión del derecho a urbanizar del Estado a un privado, en los planes parciales se adscribirán todas las cargas locales tanto en la cesión del suelo como en la urbanización del mismo. Con respecto a la adscripción de cargas generales en vías y parques, estas se podrán adscribir a los ámbitos espaciales de los planes parciales, y con soporte técnico que demuestre que permiten estructurar y habilitar el mismo suelo en proceso de incorporación o renovación. También se podrán incorporar cargas locales o generales de otros planes parciales que no sea el que se desarrolla, o de los planes maestros, siempre que esto quede explícito y soportado en el respectivo documento técnico de soporte de los Planes Parciales.

**Art. 43.-** Pago en dinero.- El pago en dinero por la concesión onerosa de derechos de construcción o urbanización se realizará única y exclusivamente cuando este tenga destinación específica a financiar obras de urbanización contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el contexto de la implementación de planes complementarios.

**Art. 44.-** Tipos de afectaciones.- Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:

a) Afectaciones por obra o interés público: las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

b) Afectaciones por protección: las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria en base a los

estudios de riesgo o protección correspondientes, y en base a la normativa nacional y local aplicable y a la norma técnica correspondiente que para el efecto será promulgada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

En todos los casos el municipio establecerá los mecanismos que permitan la información adecuada de la población y los propietarios de suelo, relativa a las afectaciones a los predios y las limitaciones a los usos y ocupación resultantes.

## CAPÍTULO VI BANCO DE SUELO

**Art. 45.-** De los fines del banco de suelo.- Es la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en los respectivos planes de uso y gestión del suelo y amparados en la Ley, que deberá estar administrado por la institución pública municipal o metropolitana correspondiente a través de un registro georreferenciado.

El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico de los planes de uso y gestión del suelo, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

**Art. 46.-** De la obligatoriedad del banco de suelo.- Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios, considerando la normativa que para el efecto dictará el ente rector del hábitat y la vivienda.

La reserva de suelo de propiedad estatal debe articularse a las determinaciones de los Planes de Uso y Gestión del Suelo municipales o metropolitanos, e incorporarse a la identificación de predios del banco de suelo en el registro municipal, considerando el dominio estatal sobre los mismos.

**Art. 47.-** De la constitución del banco de suelo.- Se establece la conformación del Banco de Suelo a nivel nacional, y un Comité Técnico de Validación de Suelos, que será administrado por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las definiciones y determinaciones de funcionamiento del Banco de Suelo y el Comité Técnico serán establecidas por el ente rector del hábitat y la vivienda. Además deberá establecer los lineamientos para la identificación de los predios que formarán parte del banco de suelo de los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos.

## CAPÍTULO VII CATASTRO NACIONAL INTEGRADO GEORREFERENCIADO

**Art. 48.-** Del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifuncional que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en él habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.

**Art. 49.-** De los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

**Art. 50.-** De los Datos Básicos Catastrales.- Corresponde a los datos que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: físico (usos, servicios, mejoras), jurídico (tenencia, ocupantes, identificaciones), económico (avalúos de suelo y construcciones).

**Art. 51.-** De los Datos Temáticos Catastrales.- Corresponde a los datos que caracteriza a un predio en base al componente temático: social (comportamiento urbano y social) y ambiental (medio físico natural).

**Art. 52.-** De los Datos Cartográficos Catastrales.- Corresponde a los datos gráficos de los predios y las construcciones existentes en función de sus dimensiones, ubicación y georreferenciación, dentro de cada jurisdicción cantonal.

Los Datos Cartográficos Catastrales deberán estar plenamente relacionados con la información alfanumérica catastral y ser gestionados mediante un sistema de gestión de bases de datos espaciales administrado exclusivamente por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

**Art. 53.-** De la Cartografía Básica con fines catastrales.- Constituye información cartográfica de partida para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Predial Multifuncional. A partir de la Cartografía Básica con Fines Catastrales se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; la generación o actualización de esta cartografía deberá cumplir con los criterios establecidos por el ente rector de cartografía básica.

**Art. 54.-** Del Modelo de Datos Catastral Nacional.- Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.

**Art. 55.-** Del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda.- La administración de este sistema está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización.

El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

## CAPÍTULO VIII

### DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

**Art. 56.-** Delimitación de las condiciones de habitabilidad en vivienda.- La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad, las que comprenden lo siguiente:

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento.
- b) Cocina y baños terminados.
- c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- d) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

**Art. 57.-** Calificación de habitabilidad.- Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos.

La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional.

## TÍTULO III

### RÉGIMEN INSTITUCIONAL

#### CAPÍTULO I

#### DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 58.-** Conformación del Consejo Técnico.- Se conformará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

Los delegados de las instituciones que conforman el Consejo Técnico deberán ser nombrados de manera oficial por la máxima autoridad de cada una de ellas mediante el procedimiento administrativo correspondiente, y no podrán tener un rango menor a subsecretario o subsecretaría.

El representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos será un

alcalde elegido por la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas de acuerdo a su normativa interna y la legislación correspondiente.

Los delegados de cada una de las instituciones ejercerán sus funciones de manera permanente, sin embargo esta delegación podrá ser revocada en cualquier momento de manera oficial por la máxima autoridad de la institución correspondiente.

El ente rector del hábitat y la vivienda ejercerá la secretaría del Consejo Técnico, y establecerá la normativa para su funcionamiento.

**Art. 59.-** De las regulaciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.- Las regulaciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo son de carácter nacional y de cumplimiento obligatorio de los gobiernos autónomos descentralizados.

La normativa local para el uso y la gestión del suelo emitida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberá guardar concordancia con las regulaciones nacionales expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y de ser el caso ser más específicas que éstas últimas.

**Art. 60.-** Obligación de remisión de información.- Con el objeto de ejercer sus atribuciones de forma oportuna y eficiente, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo podrá solicitar información a los gobiernos autónomos descentralizados, a las instituciones de la administración pública central, a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a entidades privadas, las cuales deberán remitir la información solicitada en la forma y plazos requeridos.

**Art. 61.-** De la asesoría.- La secretaría del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en articulación con el ente rector de la planificación nacional, generará procesos de asesoría y capacitación a las instituciones del gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo, con el objeto de evitar la incursión de infracciones previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 62.-** De la emisión de la normativa técnica.- El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo adoptará las regulaciones nacionales mediante procesos participativos de discusión y análisis y serán emitidas mediante resolución y publicadas en el Registro Oficial. Para dicho efecto deberá desarrollar los estudios técnicos y económicos que se requieran; y, de considerarlo necesario realizar consultas a instituciones que en razón de la materia de la regulación se consideren pertinentes.

Cualquier reforma a las regulaciones nacionales, deberá estar fundamentada en criterios técnicos y económicos.

**Art. 63.-** Informes sobre propuestas de regulación.- La secretaría del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo realizará el estudio técnico de las propuestas de regulaciones nacionales y presentará los respectivos informes al Consejo Técnico previo a la toma de decisiones para la aprobación de las regulaciones nacionales.

**Art. 64.-** Vigencia de las regulaciones.- Las regulaciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo surtirán efecto de conformidad a lo establecido en el manual de procedimiento para la vigencia de las regulaciones técnicas emitidas por el Consejo. En situaciones excepcionales o en casos de urgencia debidamente justificada, se podrá disponer que surtan efecto desde la fecha de su expedición.

## CAPÍTULO II

### DE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Art. 65.-** Control del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.- La facultad de vigilancia, control y potestad sancionatoria sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; y, de la correcta y oportuna aplicación de los instrumentos, mecanismos y herramientas previstas en la Ley Orgánica, este reglamento, en las regulaciones nacionales emitidas por el Consejo Técnico y normativa local emitidas por los gobiernos autónomos descentralizados será ejecutada por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo instaurará los procesos de vigilancia y control y los sancionatorios por infracciones administrativas previstas en la Ley, cometidas por todos los niveles de gobierno responsables del ordenamiento territorial y por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos responsables del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, conforme al procedimiento establecido en el presente reglamento.

**Art. 66.-** Atribuciones para control y juzgamiento.- Para el ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previstas en la Ley, deberá al menos:

- a) Regular los mecanismos, herramientas y procedimientos de vigilancia y control que implementará la Superintendencia.
- b) Receptar, instaurar la investigación y resolver las denuncias que llegaren a su conocimiento sobre posibles infracciones que fueren de su competencia, observando el debido proceso.
- c) Implementar un sistema que permita la sistematización de denuncias y mantener una base de datos sobre los procesos instaurados.
- d) Realizar la sustanciación de procesos administrativos que fueren de su competencia por infracciones tipificadas en la Ley y demás normativa aplicable y establecer las sanciones previstas en la Ley.
- e) Calificar los recursos interpuestos de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y este Reglamento.
- f) Ejecutar las sanciones impuestas y coordinar la ejecución de las mismas mediante vía coactiva de ser el caso.
- g) Denunciar ante la Fiscalía General del Estado las acciones que pudieran ser constitutivas de delitos.
- h) Coordinar y remitir la información y los respectivos expedientes a otros organismos de control en caso de identificarse posibles infracciones de competencia de estos.
- i) Otras obligaciones establecidas en la ley, este reglamento y otras normas.

**Art. 67.-** Requerimiento de información.- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en cualquier momento y con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, normativas, regulaciones nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, estudios de mercado de suelos y registro inmobiliario; podrá requerir a los gobiernos autónomos

descentralizados y demás instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial o el uso y gestión del suelo y a la ciudadanía en general, información que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones, la cual deberá ser remitida en el plazo y términos definidos por la Superintendencia en su normativa, y de ser el caso recomendar a dichos organismos el acatamiento de la normativa que corresponda.

**Art. 68.-** Registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo.- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo mantendrá un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados, articulado a los registros del ente rector de la planificación nacional y del ente rector del hábitat y vivienda, respectivamente. La entrega de los planes se realizará en los formatos establecidos por la normativa para el registro emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El registro deberá mantenerse actualizado, por lo que la Superintendencia realizará un control periódico conforme a la normativa interna, para determinar el cumplimiento de las obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados de realizar el registro de los planes referidos.

Los gobiernos autónomos descentralizados en un plazo no mayor de sesenta días de publicados sus respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial y planes de uso y gestión del suelo, sus reformas o actualizaciones, deberán remitir estos instrumentos a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro de los mismos. A la solicitud de registro se deberá acompañar al menos los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, los planes de uso y gestión del suelo, el proceso de aprobación y la ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial.

En caso que se verifique que los gobiernos autónomos descentralizados no hayan cumplido con la obligación de registro, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo iniciará el proceso administrativo de juzgamiento conforme el procedimiento establecido en este reglamento.

## SECCIÓN I DE LA VIGILANCIA Y CONTROL

**Art. 69.-** Planificación del control- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para el oportuno ejercicio de su facultad de control, desarrollará la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno y de los procesos de gestión y uso del suelo mediante la planificación anual de control.

La Planificación anual de control será aprobada por el Superintendente y podrá reformularse previo justificación debidamente motivada considerando los mecanismos de control a aplicar.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo ejercerá la vigilancia y control a través de acciones en dos ámbitos:

Acciones programadas.- Las establecidas en el plan anual aprobado por el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Acciones no programadas.- Las que la Superintendencia ejecutará en cualquier momento, de oficio y a petición de parte, cuando presumiere infracciones a la LOOTUS y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y gestión del suelo.

**Art. 70.-** De la denuncia al incumplimiento de los Planes.- Las acciones de vigilancia y control podrán tener como antecedentes la solicitud presentada por cualquier entidad del sector público o por denuncia presentada por cualquier persona natural o jurídica del sector privado, la cual deberá contener al menos lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio del solicitante o denunciante.
- b) Identidad de la persona natural o jurídica presuntamente responsable.
- c) Descripción de los actos u omisiones que denuncia.
- d) Relación de la entidad denunciada o persona natural o jurídica responsable con el hecho denunciado.
- e) Especificación de las afectaciones provocadas por las acciones u omisiones enunciadas.
- f) La enunciación de las pruebas que se adjuntan como fundamento de la denuncia.
- g) Firma de responsabilidad; y,
- h) Domicilio legal para notificaciones.

**Art. 71.-** Mecanismos del Control.- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, podrá aplicar uno o varios de los siguientes mecanismos para el ejercicio de la facultad de control:

- a) Inspección.
- b) Examen Especial.
- c) Otros que establezca la Superintendencia.

**Art. 72.-** De las inspecciones.- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo podrá realizar inspecciones in situ a los gobiernos autónomos descentralizados y demás instituciones del gobierno central para comprobar en la práctica la veracidad, efectiva aplicación y el cumplimiento de los instrumentos de desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo a las que se encuentre obligados a cumplir y aplicar.

La Superintendencia realizará también inspecciones in situ a las obras, construcciones o proyectos que se ejecutaren por dichas instituciones o que hayan sido autorizadas por ellas, en cualquier momento, sin necesidad de notificación previa de la Superintendencia y de ser necesario podrá contar con el apoyo de la fuerza pública.

En el proceso de la inspección los funcionarios de la Superintendencia podrán evaluar la documentación que se requiera para determinar el cumplimiento de la normativa para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo o bien citar a las servidores de los gobiernos autónomos descentralizados e instituciones del gobierno central a las dependencias desconcentradas de la Superintendencia a fin de que justifiquen sus acciones u omisiones, fijando para tal efecto un plazo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y demás instituciones del gobierno central, relacionadas con el ordenamiento territorial o el uso y gestión del suelo están obligados a prestar todas las facilidades para la ejecución de las inspecciones de la Superintendencia.

En el caso que el gobierno autónomo descentralizado o las entidades del gobierno central, negasen al personal de la Superintendencia el acceso a los lugares objeto de inspección o no se les facilitara la documentación solicitada, el servidor de la Superintendencia advertirá sobre la posible infracción administrativa, previo al levantamiento del acta de inspección correspondiente.

**Art. 73.-** Examen especial.- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

ejecutará procesos de examen especial de forma periódica y previa planificación a los gobiernos autónomos descentralizados e instituciones del gobierno central, con el objeto de evaluar y determinar principalmente el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural, la aplicación de la planificación nacional, sectorial y local, y la articulación del uso y gestión del suelo con la planificación nacional y sectorial.

Los resultados del examen especial se deberán notificar a los sujetos de control para que emitan fundamentadamente los criterios o descargos de ser el caso, en un término no mayor de cinco días contados desde la fecha de notificación con el informe del examen.

Transcurridos los cinco días término, la Superintendencia revisará los descargos y pruebas aportadas y en un plazo no mayor a 45 días emitirá el informe final, el mismo que deberá ser aprobado por el Superintendente.

La Superintendencia regulará los procedimientos para el desarrollo de exámenes especiales considerando para el efecto los lineamientos nacionales e internacionales en esta materia.

**Art. 74.-** Informes de Inspección.- Los resultados de las inspecciones y requerimientos deberán constar en el correspondiente informe técnico de inspección. Los informes técnicos deberán ser notificados al correspondiente nivel de gobierno que se realizó la inspección.

La persona natural o jurídica sobre la cual se realizó la inspección podrá observar los resultados encontrados en el informe de inspección respectivo, de conformidad al proceso y plazos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

En caso que se encuentre indicio del cometimiento de una infracción se procederá a dar inicio al procedimiento administrativo de juzgamiento conforme lo establecido en este reglamento.

Los informes de inspección serán consideradas como prueba en los procesos administrativos.

**Art. 75.-** Contenido de los informes de inspección.- Los informes de inspección deberán contener al menos:

- a) Nombres, apellidos, firma y rúbrica del personal que realiza la inspección.
- b) El motivo que originó esta diligencia.
- c) Datos identificativos del Gobierno Autónomo Descentralizado o las entidades del gobierno central.
- d) Datos del personal del Gobierno Autónomo Descentralizado o las entidades del gobierno central presente en la inspección.
- e) Fecha, lugar y hora de la visita.
- f) Hechos constatados.

## SECCIÓN II

### PROCEDIMIENTO DE JUZGAMIENTO

**Art. ....-** Para el procedimiento de juzgamiento de las infracciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

**Nota:** Sección con sus artículos 76 al 92 sustituida por artículo 1 de Decreto Ejecutivo No. 780, publicado en Registro Oficial Suplemento 514 de 21 de Junio del 2019 .

### SECCIÓN III DE LAS MEDIDAS PARA REMEDIAR

**Art. 93.-** Del compromiso.- Antes que inicie la etapa de resolución, la entidad o persona sujeta a control de la Superintendencia podrá ofrecer un compromiso tendiente a remediar, enmendar o reparar la acción u omisión que motiva el procedimiento sancionatorio y la reparación de los bienes jurídicos afectados. Para dicho efecto, la entidad pública sujeta a control solicitará de forma motivada a la Superintendencia, someter al proceso de compromiso la acción u omisión y de ser el caso la reparación de bienes jurídicos que son objeto de la investigación y la posible determinación de responsabilidades administrativas.

La solicitud deberá contener al menos:

- a) El detalle de las acciones u omisiones sujetas a enmendar o remediar.
- b) De ser el caso, el detalle de los bienes jurídicos a reparar.
- c) Los mecanismos, herramientas, instrumentos, procedimientos y presupuesto para enmendar o reparar.
- d) Las instancias administrativas encargadas para dar cumplimiento del compromiso.
- e) El plazo de cumplimiento del compromiso que no podrá ser mayor a doce meses desde la aprobación de la solicitud.

La Superintendencia establecerá la normativa para evaluar, verificar y determinar el cumplimiento de los compromisos para remediar.

**Nota:** Literal e) sustituido por artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 445, publicado en Registro Oficial Suplemento 677 de 6 de Noviembre del 2024 .

**Art. 94.-** Procedimiento del proceso de compromiso.- Recibida la solicitud para someterse al proceso de compromiso, el órgano de sustanciación de la Superintendencia suspenderá el proceso de juzgamiento y tendrá un plazo de diez días para aprobar, negar o solicitar las aclaraciones o ampliaciones a la solicitud. Mientras transcurre el plazo, el sujeto de control podrá incorporar al expediente todos los documentos que considere necesarios.

En caso de negación de la solicitud el proceso de juzgamiento seguirá el trámite previsto en este reglamento.

Si se requiere aclaraciones o ampliación de la solicitud, el solicitante tendrá un plazo de cinco días para dar cumplimiento a lo requerido.

De aprobarse la solicitud, el órgano de sustanciación elaborará la respectiva acta de compromiso que deberá ser suscrita por la máxima autoridad de la entidad solicitante, en la que al menos se deberá contemplar los mecanismos, métodos, plazos, obligaciones para la enmendación y/o reparación otorgada.

Iniciada la remediación en el plazo previsto en la Ley, la entidad infractora podrá exponer las razones técnicas por las cuales los trabajos de remediación podrían exceder dicho plazo.

En estos casos y para garantizar la ejecución de los trabajos de remediación, la entidad infractora presentara planos, diseños, informes, pliegos de contratación, contratos, garantías y todo documento que verifique que se están ejecutando actos para dar cumplimiento al compromiso.

**Art. 95.-** Declaratoria de cumplimiento del compromiso.- De ser aprobada la solicitud, la Superintendencia y el solicitante suscribirán el acta de compromiso respectivo que tendrá un plazo no mayor al máximo establecido. Vencido el plazo para el cumplimiento del compromiso, el órgano de sustanciación de la Superintendencia verificará si se ha dado cumplimiento al compromiso contenido en la respectiva acta y elaborará en el término de diez días el informe de cumplimiento el cual se incorporará en el respectivo expediente.

**Nota:** Artículo reformado por artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 445, publicado en Registro Oficial Suplemento 677 de 6 de Noviembre del 2024 .

## DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Complementariamente a las definiciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se utilizarán las siguientes definiciones para la aplicación del presente reglamento:

Equidistribución.- La equidistribución comprende que cada beneficiario recibe beneficios en función de cargas otorgadas, en tal sentido se reconocerá a los propietarios del suelo como unidad de aprovechamiento el área aportada, teniendo en cuenta que los beneficios se pueden asumir toda vez se hayan asegurado el pago de las cargas urbanísticas.

Aprovechamiento urbanístico o de suelo.- El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley y este reglamento. Se conciben como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles viales.

Cargas Generales.- Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística, y por tanto su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Cargas locales.- Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales mediante unidades de actuación urbanística. Corresponde a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo a los municipios que son necesarios para la aplicación del instrumento de planeamiento urbanístico y gestión de suelo que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.

**Centro Urbano.-** Es aquella zona geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un cantón, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica de crecimiento urbano, continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área con extensión territorial y límites identificables. También se consideran Centros Urbanos a las áreas declaradas mediante ordenanza como Centro Histórico o a las áreas declaradas como Patrimonio de la Humanidad mediante declaratorias.

**Entidad gestora.-** Para los procesos de distribución o reparto de cargas y beneficios se podrán contar con entidades gestoras que lleven a cabo o promuevan los procesos de reparto de cargas y beneficios mencionados. Para dicho efecto las entidades gestoras podrán ser personas naturales o jurídicas públicas o privadas debidamente autorizadas y registradas por la instancia correspondiente del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

En caso que las entidades gestoras sean públicas, estas deberán ser constituidas por el respectivo gobierno municipal o metropolitano y deberán ser incorporado en sus estructuras administrativas.

**Estándares urbanísticos.-** Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Los estándares son los mínimos para garantizar el derecho a la ciudad y la habitabilidad, por ejemplo estándares de espacio público, accesibilidad, densidades, etc.

**Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

**Planes Parciales.-** Los planes parciales son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma. Los estándares de aplicación de los Planes Parciales serán definidos mediante norma técnica por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

**Operación urbana.-** Es el conjunto de intervenciones públicas en un perímetro o área determinada con el objeto de realizar las mejoras urbanísticas planificadas, dotación de infraestructura, mejoras sociales y protección ambiental.

**Sistema de Gestión de Bases de Datos.-** Consiste en una colección de datos interrelacionados entre sí y un conjunto de programas y aplicaciones desarrolladas para acceder, y gestionar los mismos.

Sistema Catastral Integrado.- Programas y aplicaciones desarrolladas para la administración catastral del territorio cantonal y que integra en un solo entorno bases de datos catastrales alfanuméricas y bases de datos catastrales espaciales.

Infraestructura de Datos Espaciales.- Es un conjunto de datos, tecnología, recursos humanos, instituciones, estándares, normas y servicios orientados a poner a disposición de los usuarios información geográfica a través de internet para su uso y manejo.

SEGUNDA.- El ente rector de hábitat y vivienda desarrollará un proceso de capacitación permanente a los gobiernos autónomos descentralizados sobre la aplicación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el presente reglamento y demás normativa técnica. Este proceso contará con el apoyo de las diferentes agremiaciones nacionales de los gobiernos autónomos descentralizados y del ente rector de la planificación nacional.

TERCERA.- El Consejo Técnico emitirá las regulaciones técnicas para aplicar el reparto de cargas y beneficio, el costo de cobro de plusvalía, los criterios para determinar impacto bajo o alta a la calidad de vida en materia de ordenamiento del territorio, etapas de incorporación del suelo de expansión urbana, los requisitos mínimos para regularización, titulación y registro los planes parciales para la gestión de suelo de interés social, las formas de ocupación de los predios y manzanas, la metodología para determinar suelo urbano vacante y de aquellos otros instrumentos y mecanismos que se requieran regulaciones conforme la ley y este reglamento.

CUARTA.- El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo emitirá los lineamientos generales para la delimitación de centros urbanos, previos informes obligatorios y vinculantes de las autoridades nacionales de agua, ambiente, agricultura y ganadería, riesgos, recursos naturales renovables y no renovables, economía y finanzas, patrimonio cultural; con los que los gobiernos autónomos descentralizados someterán a la decisión de sus concejos, la aprobación y delimitación final de cada centro urbano.

En caso de incumplimiento o inobservancia a los lineamientos por parte de los gobiernos autónomos descentralizados, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial en el ámbito de sus funciones y atribuciones, analizará si existe incumplimiento y las acciones correctivas que se requieran, así como las sanciones respectivas.

Los gobiernos autónomos descentralizados que hayan declarado centro urbano mediante ordenanza previa a esta regulación, mantendrán esta declaratoria, no obstante, en caso de reforma a la misma, deberán contar con los requisitos que se describen en los criterios de declaración.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Consejo Técnico elaborará en un plazo de sesenta días a partir de la vigencia del presente reglamento, un manual de procedimientos para la emisión de la normativa técnica prevista. En dicho manual establecerá la priorización de las regulaciones, la progresividad de la vigencia de las mismas, considerando diferenciadamente las capacidades administrativas y técnicas de los gobiernos autónomos descentralizados, la forma y tiempos en los cuales dichos gobiernos deberán aplicar las regulaciones.

SEGUNDA.-**Nota:** Disposición derogada por artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 780, publicado en Registro Oficial Suplemento 514 de 21 de Junio del 2019 .

TERCERA.- Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023

- 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.

**Nota:** Disposición sustituida por artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 279, publicado en Registro Oficial Suplemento 567 de 29 de Mayo del 2024 .

**Nota:** Disposición sustituida por artículo 4 de Decreto Ejecutivo No. 445, publicado en Registro Oficial Suplemento 677 de 6 de Noviembre del 2024 .

CUARTA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, hasta el plazo previsto en la disposición precedente deberán realizar un proceso de actualización de la información correspondiente a la identificación de los Asentamientos Humanos de Hecho en zonas urbanas y rurales en su jurisdicción, la cual deberá constar dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Nota:** Disposición agregada por artículo 5 de Decreto Ejecutivo No. 445, publicado en Registro Oficial Suplemento 677 de 6 de Noviembre del 2024 .

DISPOSICIÓN FINAL.- El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 25 de febrero de 2019.

f) Lenín Moreno Garcés, Presidente Constitucional de la República.

f.) Xavier Torres Correa, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Quito, 28 de marzo de 2019, certifico que el que antecede es fiel copia del original.

Documento firmado electrónicamente.

Dra. Johana Pesantez Benítez

SECRETARIA GENERAL JURÍDICA

DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL

ECUADOR.